BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 28 ta’ Novembru 2024

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

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 7

Rikors Numru : 16/19NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta’ Joseph Abela (ID 728450M) *et* datat 22 ta’ Mejju 2019 fejn ġie premess:

Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tas-27 ta` Lulju 1989 (Dok A) l-esponenti xtraw u akkwistaw żewġ porzjoni diviżi ta` art fabrikabbli fix-Xgħajra limiti ta` Ħaż-Żabbar f’żona magħrufa bħala Tal-Pilar kif murija fil-pjanta hawn annessa (Dok B) ta` kejl superfiċjali komplessiv ta` ċirka 5302.4m^2 u li hija bordurata bl-aħdar fuq l-istess pjanta.

Illi l-esponenti għadhom proprjetarji ta` varji porzjonijiet mill-istess art b’mod partikolari, b’referenza għall-aerial photograph (Dok C), dawk l-areas indikati bl-ittri A (35m^2), B (28m^2), C (45m^2) u D (160m^2).

Illi dawn l-erba` porzjonijiet illum huma parti mit-triq u cioe kwantu għall-porzjonijiet A u C li jinsabu fi Triq l-Ispnott, kwantu għal porzjoni B fi Triq A.G. Chestney u kwantu għall-porzjoni D fi Triq Wied Glavan, Zabbar.

Illi fuq dawn l-erba` porzjonijiet ma saret l-ebda Dikjarazzjoni Presidenzjali u lanqas ma sar xi Avviż għall-Ftehim jew xi intimazzjoni ġudizzjarja.

Illi għalhekk japplika għal dan il-każ dak li hemm stipulat fl-Artikolu 67 tal-Kap. 573.

Illi għal kull buon fini l-esponenti qiegħdin jehmżu rapport u stima tal-Perit Daniel Cordina fejn il-porzjoni A ġiet stmata għal €42,000, il-porzjoni B €33,600, porzjoni C €54,000 u porzjoni D €127,200 u jidhrilhom li dan huwa l-kumpens ġust għal-dawn il-propjetajiet

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

i. jordna illi l-art imsemmija indikata bħala porzjonijiet A, B, C u D tiġi akkwistata b'titolu ta` xiri assolut u dan stante illi l-art hija neċessarja u utilizzata għal skop pubbliku;

ii. tiffissa żmien qasir u perentorju sabiex l-esponenti u l-intimat jiddikjaraw l-ammont ta` kumpens li huma qed jippretendu għat-trasferiment tal-istess art u għal din l-fini l-esponenti min issa stetss tindika l-prezz fuq imsemmi, u f'każ li m'hemmx ftehim fuq tali kumpens, ikun dan l-istess Bord li jistabbilixxi l-kumpens ġust għat-trasferiment tal-istess art entro l-parametri stipulati fl-Artikolu 67(6) tal-Kap. 573;

iii. tikkundanna lill-Awtorità sabiex tħallas il-prezz hekk stabbilit kif ukoll tillikwida danni morali pagabbli lill-esponenti biex jagħmlu tajjeb għall-okkupazzjoni tal-art mid-data tat-teħid fiżiku tal-istess sad-data ta` trasferiment tal-istess art u tillikwida wkoll id-danni morali sofferti mill-esponenti minħabba s-snin li l-art baqgħet okkupata mingħajr ma ħarġet Dikjarazzjoni Presidenzjali.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u bl-interessi.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 31 ta' Lulju 2019 (fol 25 *et seq*) fejn gie eċċepit:

1. Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti ġiet mgħotija ghoxrin gurnata cans biex tirrispondi;

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

2.1 *Fl-ewwel lok, ma jirrizultax car kif l-art imsemmija fir-rikors promotur tikkombaca mas-sitwazzjoni attwali fuq il-post. Se mai, dan jista' jsir biss billi l-'boundaries' attinenti ghall-kuntratti jigu nterpretati fuq 'aerial photos'. Fin-nuqqas ta' dan, huwa difficli sabiex wiehed ikun f'pozizzjoni li jirrejagixxi ghat-talbiet promoturi;*

2.2 *Illi fit-tieni 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;*

2.3 *Illi mill-ewwel daqqa t'ghajn, irid jinghad ukoll li l-Awtorita' intimata qatt ma ghamlet uzu jew hadet pussess ta' xi art fiz-zona indikata;*

2.4 *Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' intimata tixtieq tfakkar li abbażi tal-**Avviż Legali 29/2010**, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li f'kaz ta' toroq il-propjeta' fit-triq li ġiet asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern;*

2.5 *Illi fi kwalunkwe kaz, u dan dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, il-perit ex parte irrediga stima li mhux biss tikser numru ta' dispozizzjonijiet tal-**Kap. 573**, izda strahet fuq premessi minghajr ma ngabet id-debita prova;*

2.6 *Illi in piu', u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, il-perit ex parte jidher li m'ghamilx distinzjoni bejn il-vlaur ta' triq u art li tista' tigi zviluppata f'appartamenti. Dan anke jekk huwa ben ritenut li l-art esproprijata ghall-formazzjoni ta' triq jew roundabout tigi ivvalutata circa 'bejn 30% u anke 40% fil-mija ta' art fabbrikabbli li tista tigi zviluppata ' (ara per ezempju decizjoni tal-LAB fl-ismijiet **FDP Salvi Holdings Limited ss Kummissarju ta' l-Art** moghtija nhar l-1/3/17 (Rikors Numru 2/04);*

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

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

Ra s-sentenza in parte tiegħu tal-25 ta' Mejju 2022 permezz ta' liema l-Bord laqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti u f'dan is-sens:

(i) Jiddikjara li l-art mertu ta' dawn il-proceduri ossia l-porzjonijiet indikati bħala A, B, C u D fuq il-pjanta mmarkata bħala Dok B a fol 11 qed tintuża għall-skop u fl-interess

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

(ii) Jipprefiġġi terminu ta' xaharejn mid-data ta' din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex l-Awtorita' 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.

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, u tibgħat l-atti lura lill-Bord, sabiex wara li jiġu verifikati d-dettalji hawn qabel elenkati, jerġgħu jiġu deċiżi mill-ġdid l-ewwel u t-tieni 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-rikorrenti appellati sabiex filwaqt li l-Bord jiddikjara li diversi porzjonijiet ta' art indikati bħala A ta' 35m^2, B ta' 28m^2, C ta' 45m^2, u D ta' 160m^2 li lkoll jinsabu ż-Żabbar huma meħtieġa għal skop pubbliku. Fil-każ tal-porzjonijiet A u C fi Triq l-Ispnott, porzjon B fi Triq A.G Chestney u kwantu għall-porzjon D fi Triq Wied Glavan, iż-Żabbar, illum jiffurmaw parti mit-triq, kwindi jiddikjara li l-imsemmija porzjonijiet ta' art għandhom jittieħdu b'titolu ta' xiri assolut; u li jiġi ffissat terminu sabiex il-partijiet jiddikjaraw il-kumpens xieraq għall-imsemmija art u f'każ ta' nuqqas ta' ftehim ikun il-Bord li jistabbilixxi kumpens ġust għat-trasferiment tal-istess art skont l-Artikolu 67(6) tal-Kap. 573; tikkundanna lill-Awtorità sabiex tħallas l-ammont hekk likwidat flimkien mal-interessi; tikkundanna lill-Awtorità tħallas danni morali sabiex jagħmlu tajjeb għall-okkupazzjoni tal-art mid-data tat-teħid fiżiku sad-data tat-trasferiment, kif ukoll id-danni morali mġarrba minnhom minħabba l-fatt li l-art ġiet okkupata mingħajr ma nħarġet Dikjarazzjoni Presidenzjali.*
>
> *10. L-Awtorità intimata wieġbet li: fl-ewwel lok, mhux ċar kif l-art imsemmija fir-rikors promotur taqbel mas-sitwazzjoni attwali fuq il-post; fit-tieni lok, ir-rikorrenti jeħtieġ li jissodisfaw lill-Bord li huma tassew sidien l-art inkwistjoni; li l-Awtorità qatt ma għamlet użu jew ħadet pussess ta' xi art fiż-żona ndikata; skont*

l-Avviż Legali 29/2010, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li l-proprjetà ta' triq asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern; il-perit ex parte nkarigat mir-rikorrenti, fil-preparazzjoni tal-istima tiegħu ma mexiex skont il-Kap. 573; ma jidhirx li l-perit inkarigat mir-rikorrenti għamel distinzjoni bejn il-valur ta' art li ssir triq u valur tal-art li tiġi żviluppata f'appartamenti. Kwindi t-talbiet kif magħmula għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż.

11. Il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet, laqa' l-ewwel żewġ talbiet attriċi, b'dan illi ddikjara li l-art mertu tal-proċeduri qiegħda tintuża għal skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtieġa u għalhekk ikkundanna lill-Awtorità konvenuta sabiex takkwista l-istess proprjetà (porzjonijiet A,B,C u D) b'titolu ta' xiri assolut u stabbilixxa terminu ta' xahrejn li fih l-Awtorità kellha tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art.

12. L-Awtorità intimata ħassitha aggravata bl-imsemmija deċiżjoni u għalhekk wara li talbet il-permess tal-Bord sabiex tiġi awtorizzata tappella mis-sentenza parzjali tal-Bord tal-25 ta' Mejju, 2022, (liema permess ingħata permezz tal-provvediment tal-Bord tas-26 ta' Ottubru, 2022) interponiet appell minnha. L-appell tal-Awtorità jissejjes fuq żewġ aggravji prinċipali:

(i) li l-Artikolu 67 ma japplikax għall-każ in eżami, inkwantu l-liġi tipprovdi li sabiex l-azzjoni għall-kumpens tirnexxi, ikun jonqos stadju ieħor, dak fejn l-Awtorità fit-tweġiba tagħha tindika jekk il-Gvern iridx li jikseb dik l-art b'xiri assolut (Artikolu 67 (3)); u li l-Bord irid ikun konvint li l-art hija tabilħaqq meħtieġa għal skopijiet pubbliċi (Artikolu 67(4)). Kwindi l-Awtorità appellanti ssostni li ladarba hija ma ndikatx li l-Gvern irid jikseb dik l-art b'xiri assolut, l-azzjoni tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 67 kellha tfalli u l-Bord kellu jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-każ; u

(ii) li l-ebda liġi ma tikkontempla ħlas għal sidien li jiffurmaw toroq residenzjali. L-appellanti ssostni li l-Bord kien żbaljat fil-kostatazzjonijiet tiegħu li wassluh sabiex jiġġustifika l-prinċipju ta' kumpens għaliex l-art hija "amministrata" minn Awtorità kompetenti. Tirreferi għall-ġurisprudenza ta' każijiet fejn is-sentenzi li ngħataw meta l-Kap. 573 kien diġà ġie fis-seħħ, fejn kien ritenut li l-Gvern m'għandu l-ebda obbligu jesproprja t-toroq li ġew iffurmati mill-privat, wisq inqas iħallas kumpens għalihom. Fil-każ in eżami r-rikorrenti għandha bini b'faċċata fuq triq li kieku ma nfetħitx, l-istess rikorrenti ma setgħetx tiżviluppa l-proprjetà tagħha. Ir-rikorrenti kellhom obbligu li jiffurmaw it-triq quddiem il-proprjetà tagħhom, liema obbligi jitnisslu mill-Kap. 10 u / jew il-liġi sussidjarja 499.57 – Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq, li ma jikkontemplawx jedd ta' ħlas lill-privat li jiftaħ triq fuq art tiegħu. Is-sidien ta' art skemata għal triq li jonqsu milli jbiegħu xi parti mit-triq lill-proprjetarji tal-fondi limitrofi, biex dawn ikunu jistgħu jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom, ma jistgħux imbagħad jippretendu li jiġu kkumpensati mill-Istat.

13. L-appellati wieġbu li fir-rigward tal-ewwel aggravju fejn l-appellanti jsostnu li l-Artikolu 67 japplika għal meta l-Gvern irid jixtri l-art b'xiri assolut, dan

jiżnatura l-iskop u r-raġuni għala sar dan ir-rimedju. Fil-fehma tal-appellati, l-Artikolu 67 tal-Kap. 573 huwa rimedju speċifiku u partikolari, li jindirizza varji lmenti li kienu jqumu quddiem il-Qrati ordinarji, Kostituzzjonali u Konvenzjonali f'ċirkostanzi simili, sabiex sidien ta' art li tkun ġiet okkupata, mingħajr ma tkun ħarġet dikjarazzjoni, jiġu kkumpensati. Filwaqt li jidħlu fil-mertu tal-kweżiti taħt l-Artikolu 67, jagħtu spjegazzjoni li fil-fehma tagħhom hija bbażata fuq il-loġika, inkwantu l-liġi tfassal rimedju effikaċi, sabiex tagħti ġustizzja meta l-Gvern ikun qiegħed jirreżisti. Jisħqu li l-interpretazzjoni mogħtija mill-Awtorità tikkuntrasta ma' dak li tgħid il-liġi. Fir-rigward tat-tieni aggravju jikkontestaw l-interpretazzjoni mogħtija mill-Awtorità appellanti, inkwantu s-sentenzi ċitati minnha huma kollha qabel ma ġiet introdotta l-liġi in eżami permezz tal-Kap. 573. Dan apparti li kien hemm ukoll numru ta' sentenzi li ddeċidew mod differenti għal dawk li tirreferi għalihom l-Awtorità appellanti. Isostnu li inkwantu l-Kap. 573 hija liġi posterjuri u liġi speċjali, li relattivament għall-fatti partikolari ta' dan il-każ, stabbiliet regim legali u rimedju ġdid u ċar - għalhekk referenzi għal-liġijiet anterjuri mhuma ta' ebda avall għall-appellanti. Ir-rimedju mogħti taħt l-Artikolu 67 huwa rimedju ordinarju li qabel ma kienx jeżisti. L-elementi msemmija mill-Awtorità ma jissemmewx fl-Artikolu 67 u għalhekk ma jidhirx li kienet l-intenzjoni tal-leġislatur li jdaħħalhom. Dan apparti li l-appellati jsostnu li kien hemm numru ta' sentenzi li għaddew in ġudikat fejn l-Artikolu 67 ġie applikat bl-istess mod bħalma ġie applikat fis-sentenza appellata.

14. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, dan l-appell huwa kważi identiku għal dak li jġib referenza 7/2019, li qiegħed jiġi deċiż illum 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 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, 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 r-rikorrenti appellati li jressqu prova konklussiva li fil-każ ta' dawn il-porzjonijiet ta' art kien il-Gvern fetaħ it-triq fuq dawn il-porzjonijiet inkwistjoni. Wara kollox, il-liġi tipprovdi li f'każ ta' triq ġdida li ma tkunx proprjetà tal-Gvern, il-persuna li tiftaħ it-triq tkun obbligata li twitti u tiksi t-triq, b'tali mod li tkun tajba għas-sewqan tal-ilma.

16. Jirriżulta mill-atti li, f'dan il-każ, ir-rikorrent appellat Joseph Abela akkwista l-art inkwistjoni permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Lulju, 1989, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, (ara Dok. A - fol. 3) fejn huwa akkwista:

"żewġ porzjoniiet divisi ta' art fabbrikabbli u li jinsabu t-tnejn f'building scheme approvata fix-Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar, formanti parti t-tnejn mil-art imsejħa "Tal-Pilar", kif delineati bl-aħdar u bl-aħmar rispettivament fil-pjanta annessa markata dokument ittra "X" u soġġetti t-tnejn flimkien għar-rata tagħhom ta' ċens annwu u perpetwu ta' mitejn u tmintax-il lira ħamsa u sebgħin ċenteżmu (LM218.75c) li jitħallas kull sena bil-quddiem fil-ħdax ta' Novembru u tikkonfina l-ewwel porzjoni divisa ta' art delineata bl-aħdar fil-pjanta annessa tal-kejl superfiċjali ta' ħamest elef tlett mija u tnejn punt erbgħa metri kwadri (5302.4m^2) mit-tramuntana ma' Rocky Street, mil-punent in part ma' Shore Street, u in parti ma' beni tas-suċċessuri tat-titolu tiegħu tal-vendituri u min-nofsinhar in parti ma' beni tas-suċċessuri tat-titolu tal-vendituri u in parti ma' Xgħajra Street, filwaqt li t-tieni porzjoni ta' art

delineata bl-aħmar fil-pjanta annessa tal-kejl ta' mija u wieħed u ħamsin metri kwadri (151m^2) <u>tikkonfina min-nofsinhar u mil-lvant ma' toroq ġodda bla isem</u> u mit-tramuntana ma' beni ta' Emanuel Camilleri… " (sottolinjar ta' din il-Qorti).

17. Interessanti wkoll hija l-pjanta annessa mal-istess kuntratt (a fol. 10) fejn mill-istess pjanta jirriżultaw it-toroq kif proġettati, sa minn meta ġiet akkwistata mir-rikorrent appellat fl-1989. Inoltre skont il-permessi tal-iżvilupp fuq l-istess art (li jġibu referenza PA3381/96, PA 5828/98 u PA 6209/99 – Dok. LS2 a fol. 67, Dok. LS4 a fol. 72 u Dok. LS7 a fol. 77 ilkoll f'isem terzi persuni) jirriżulta illi dawn kienu suġġetti għall-kundizzjoni li: "Before building operations, start, where aplicable, the Street is to be opened up and brought up to its proper and approved formation levels by the applicant." Filwaqt li fil-każ tal-permessi maħruġa fi żmien preċedenti għall-Awtorità tal-Ippjanar, mill-Building Permits Section fi ħdan id-Dipartiment tax-Xogħlijiet) jiġifieri PB0419/90 (Dok. LS3 a fol. 17 liema permess inħareġ f'isem ir-rikorrent appellat) PB4550/89 (li ma setax jiġi rintraċċat u PB1787/91, f'isem terzi għalkemm ma tirriżultax tali kundizzjoni mill-permess maħruġ, mix-xhieda tal-Perit Lucien Stafrace, ir-rappreżentant tal-MEPA, jirriżulta li fil-fatt it-toroq kif żviluppati, kienu daħlu fl-iskema tat-toroq sa mis-sena 1966 (ara Dok. LS 8A a fol.82) u emendati fl-1970 (ara Dok. LS8B a fol. 83). Dan kollu jfisser li meta r-rikorrent xtara l-art inkwistjoni, huwa kien jaf sa mill-bidu li parti sostanzjali mill-art tiegħu kellha tifforma parti mis-sistema ta' toroq.

18. Inoltre rriżulta mix-xhieda tal-istess Perit Stafrace li, sas-sena 1988 ma kien għadu sar l-ebda żvilupp ta' xejn (ara Dok. LS9A), sas-sena 1994 kien sar l-iżvilupp b'tali mod li ġew iffurmati t-toroq relattivament għall-porzjonijiet A u C (ara Dok. LS9B a fol. 85) mentri l-porzjonijiet B u D kienu għadhom mhux żviluppati u l-istess jirriżulta mir-ritratt relattiv għas-sena 1998. Mentri mir-ritratt tas-sena 2004 jirriżulta li l-porzjon B kienet ġiet żviluppata bħala triq, mentri parti żgħira biss minn porzjon D kienet ġiet żviluppata bħala triq (ara Dok. LS 9D a fol. 87). Kuntratti ta' bejgħ ta' diversi plots mir-rikorrent appellat ma jirriżultawx esebiti in atti, madankollu r-rikorrent xehed permezz ta' affidavit illi: "Dawn l-erba' porzjonijiet art huma 'il hinn minn nofs il-wiesgħa tat-triq faċċata tal-bini billi jiena m'iniex qed nippretendi li nitħallas il-parti tan-nofs tat-triq. Il-porzjonijiet inkwistjoni żvilupphom il-Gvern u kien il-Gvern li għadda t-triq. Di fatti f'partijiet oħra tal-istess art jien kont ġejt kumpensat." Fil-fatt dan il-kuntratt jinsab esebit in atti (ara Dok. AH a fol. 52).

19. 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).*

20. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, konsidrat li meta l-istess rikorrent akkwista l-proprjetà fl-1988 skont l-iskemi viġenti sa mis-sena 1966, kien hemm it-toroq proġettati, dan ma jfissirx li l-Gvern kellu xi obbligu jesproprja l-art fejn kienu ser isiru t-toroq, wara kollox l-istess toroq saru għall-benefiċċju tar-rikorrenti sabiex huwa seta' jiżviluppa l-istess art, kif ukoll għamel negozju fuqha

meta biegħ il-plots għall-iżvilupp. Din il-Qorti mhix konvinta minn dak li jgħid il-Perit ex parte Daniel Cordina, inkarigat mir-rikorrenti meta jgħid li "the land was taken over by the Governmnet on the 1 November, 1989", almenu mhux fir-rigward tal-porzjonijiet kollha tal-art mertu tal-kawża in eżami. Jirriżulta assodat li l-applikazzjonijiet għall-iżvilupp, fosthom mill-istess rikorrent, viċin il-porzjonijiet A, B u C saru bejn is-snin 1989 u 1991, kwindi l-iżvilupp li seħħ kien wieħed privat. Tant hu hekk li, l-istess rikorrent jixhed li huwa qiegħed jitlob li jiġi kkumpensat għall-kumplament tal-art li tiġi lil hinn min-nofs tat-triq. Isegwi li huwa assodat li l-Gvern ma żviluppax u m'okkupax l-art tar-rikorrenti quddiem il-proprjetà mibnija minnhom jew mill-aventi causa tagħhom. 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. Għalhekk mad-daqqa t'għajn jidher (ara Dok. B a fol. 11 tal-proċess) li għalkemm il-pretensjoni tar-rikorrenti fir-rigward tal-porzjonijiet A, B, u C hija ta' dik il-parti tat-triq li taqbeż il-linja medjana (ara wkoll ritratti annessi mar-relazzjoni tal-periti membri a fol. 46 u 47 tal-proċess), mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-porzjon D, inkwantu din tmiss in parti ma' bini u in parti lanqas biss tirriżulta li għadha żviluppata. (ara Dok. B a fol. 11, kif ukoll ritratt meħud mill-periti membri, immarkat bħala Dok. D a fol. 47), wisq inqas okkupata mill-Gvern. Il-fatt li parti mill-art tar-rikorrenti tirriżulta li hija skemata bħala triq, ċertament fiha nnifisha u waħedha, ma tagħti l-ebda lok għall-esproprjazzjoni da parti tal-Awtorità appellanti. Anzi, l-istess skemar huwa ta' benefiċċju għall-istess rikorrenti sabiex jagħtihom aċċess għal fuq l-art li jew riedu jiżviluppaw huma stess, jew serva sabiex jinnegozjaw aħjar il-bejgħ tal-art lil terzi.

21. Hekk ukoll, il-perit inkarigat ex parte mir-rikorrenti f'din il-kawża, fir-rapport tiegħu jagħmel referenza għar-rapport tal-Perit Mark John Scicluna b'referenza għall-kawża li qiegħda tiġi deċiża llum ukoll, fl-istess ismijiet li ġġib referenza 7/2019, fejn hemm jiġi spjegat:

> *"Land owners should form the area in front of their property. When there are buildings on both sides of the road the land owners should develop half of the road. When buildings are in front of a green area, and thus buildings are only on one side of the road, then the land owners should form the whole road width. In this case the building is not in front of a green area and hence land owner is to form half the road".*

Din l-ispjegazzjoni tal-Perit Scicluna tirrifletti dak li huma l-provvedimenti tal-liġi li jirregolaw il-materja ta' toroq residenzjali, kif ukoll regolamenti oħra li ilhom viġenti għal snin sħaħ.

*22. 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 perżempju s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) tat-18 ta' Frar, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **B.D. Limited v. Avukat Ġenerali et:***

"....min jizviluppa l-proprjetà tieghu huwa obbligat li jifforma t-triq skont il-livelli moghtija lilu mill-awtorità kompetenti wara li jakkwista l-art fronteggjanti l-proprjetà tieghu sal-wisa' li tipprovdi l-ligi. Ebda proceduri t'esproprju jew ta' kumpens ma huma mehtiega, f'toroq simili almenu sal-wisa' li tipprovdi l-ligi. Sa fejn jolqot l-izvilupp privat li sar, dahlu fis-sehh bejn is-sidien, il-provvedimenti tal-Artikolu 20 tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta. F'dan is-sens kienet is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, tal-11 ta' Frar, 2011, fil-kawza fl-ismijiet St. George's Bay Hotel Limited v. Kummissarju tal-Artijiet, fejn inghad hekk:

> *"Fil-kawża odjerna, il-biċċiet tal-artijiet li jifformaw parti mit-toroq meritu ta' din il-kawza huma privati peress li huma mibnija fuq art privata u mibnija mill-privat stess.*
>
> *...peress li huwa l-obbligu tal-iżviluppatur illi jiftaħ nofs it-triq quddiem il-proprjeta tiegħu, l-istess zviluppatur m'għandux dritt li jigi kumpensat mill-Gvern. Inoltre, dan mhux każ ta' art meħtieġa għal skop pubbliku li trid tiġi akkwistata mill-privat skond il-Kap 88 (Akkwist ta' Artijiet għal Skop Pubbliku). L-artijiet mertu tal-kawża qatt ma jistghu jitqiesu li saru propjeta' tal-Gvern, iżda baqgħu tal-privat.*
>
> *Konsegwentement mhux necessarju li fir-rigward tal-artijiet tas-socjeta attrici ...tigi pubblikata d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fis-sens li l-istess artijiet huma meħtieġa għal skop pubbliku u lanqas ma ghandu jinghata xi kumpens lis-socjeta' attrici. …**meta l-iżviluppatur ifforma t-triqat in kwistjoni huwa sempliċiment wettaq l-obbligu tiegħu skond il-"il-planning scheme" li jifforma nofs il-wisa' tat-triq li tiffronta l-proprjetà li tkun ser tigi zviluppata. Dan kellu jsir bilfors għal żewġ raġunijiet, biex jkun hemm access ghall-proprjetà li giet zviluppata fuq art li taffronta proprjetà tas-socjeta' attrici, u biex fl-istess hin l-izviluppatur ta' din l-art jimxi skond il-permess tal-izvilupp.** …In effett il-Gvern ma akkwistax u, skond il-ligi, m'ghandux bzonn jakkwista xi titolu fuq l-artijiet in kwestjoni appartenenti lis-socjeta' attrici".*

*Fl-istess sens kienet is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 t'Ottubru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet Edwige Testa et v. Alan Christopher Bonnici et. Isegwi li ma kien hemm l-ebda htiega li l-art formanti Triq il-Kampanella tigi esproprjata sabiex l-awtoritajiet jaghmlu x-xoghlijiet f'din it-triq proprju ghaliex **il-formazzjoni sa nofs it-triq kienet tispetta lis-sidien. ...Izda jista' jkun hemm cirkostanzi fejn it-triq tkun wahda pjuttost wiesgha, fejn ikun hemm lok ghal kumpens da parti tal-awtoritajiet ikkoncernati, ta' dawk il-partijiet mit-triq li jeccedu l-wisa' mahsuba fil-ligi.** Fil-fatt fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 t'Ottubru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet Paul Borg et v. Kummissarju tal-Artijiet et, inghad:*

> *"Il-Qorti tosserva li in propositu hija legalment valida l-osservazzjoni maghmula mill-konvenuti fin-Nota taghhom fis-sens li l-kumpens kien kunsidrat dovut u mhallas ghall-ispazju li jeccedi t-tletin pied…"*

Dan jinsab rifless ukoll fil-ktejjeb li kien inhareg mid-Dipartiment tax-Xoghlijiet f'Jannar 1988, fejn jirrizulta car li kull triq gdida li ma tkunx proprjetà tal-Gvern ghall-fini tal-hlas ta' kontribuzzjoni, kellha tigi kalkulata nofs il-wisa' tat-triq sa tletin pied (jew 9.14 metri) f'kaz li tkun faccata green area..." (enfasi ta' din il-Qorti)

23. 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 jew jiftħu l-aċċess u jinvellaw it-triq sabiex ikunu jistgħu jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom jew l-għażla li meta biegħu l-plots għall-bini, ibiegħu magħhom dik l-art li tagħti l-aċċess 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-porzjonijiet A,B, C u D;

(ii) jekk kemm-il darba l-art fronteġġanti l-istess proprjetà 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 jew tal-aventi causa tagħhom) tul l-istess proprjetà;

(iii) f'każ li l-art quddiem il-proprjetà tar-rikorrenti jew tal-aventi causa tagħhom 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.

24. Dawn huma l-punti li jeħtieġ li jiġu mistħarrġa, sabiex fl-ewwel lok, il-Bord jiddeċiedi fil-parametri ta' dak li ntalab mir-rikorrenti u f'każ li hemm lok għall-esproprjazzjoni (għal dik il-parti li teċċedi l-wisa' stabbilita mil-liġi) din tkun skont il-liġi. Isegwi li din il-Qorti taqbel ma' parti mit-tieni aggravju tal-appellanti, limitatament fis-sens li l-Bord kellu jagħti qies tar-Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq. Bħala prinċipju ġenerali, jinsab assodat li l-privat li jiftaħ triq fuq art tiegħu m'għandux awtomatikament dritt għall-kumpens, b'dan illi jeżistu ċirkostanzi fejn is-sid ikollu dritt għall-kumpens fejn il-wisa' tat-triq tkun akbar minn dak maħsub mil-liġi kif spjegat qabel. Huwa f'dan is-sens li jrid jiġi nterpretat l-Artikolu 67 tal-Kap. 573. Għalkemm dan il-provvediment ġdid tal-Kap. 573 joffri rimedju f'dawk il-każijiet fejn il-wisa' tat-triq tkun tisboq dik il-wisà maħsuba fil-liġi, dan ma jfissirx li l-leġislatur permezz tal-Kap. 573 ġab fix-xejn il-provvedimenti tal-liġi li jirregolaw il-materja tat-toroq li kienu jorbtu lill-partijiet fil-mument li żviluppaw il-proprjetà tagħhom u għadhom applikabbli fil-konfront tal-partijiet. Dan jingħad ukoll peress li filwaqt li l-Att XVII tal-2017, li bih daħlet il-liġi l-ġdida (Kap. 573) ħassret numru ta' liġijiet u provvedimenti varji tal-liġijiet (ara Artikolu 84 tal-istess att), ma ngħad xejn fir-rigward tar-regolamenti li jirregolaw il-materja ta' toroq. Isegwi li ż-żewġ liġijiet iridu jiġu nterpretati b'tali mod li jagħmlu sens.

25. Inkwantu għas-sentenzi ċitati mill-partijiet, irid jingħad li, kull każ irid jiġi eżaminat fiċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu u għalkemm jista' jkun hemm xi prinċipji li jkunu komuni bejn każ u ieħor, dan ma jeżentax lill-ġudikant milli jistħarreġ iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. Hekk pereżempju, il-każijiet ċitati mill-Bord li ngħataw mill-istess Bord, kienu differenti minn dak in eżami, hekk kif l-Awtorità f'dawk il-każijiet aċċettat li kien hemm lok għall-esproprju u fl-istess risposta tagħha ndikat li l-Gvern ried jakkwista l-art f'dawk il-kawżi b'titolu ta' xiri assolut, iżda mhux l-istess ġara fil-każ in eżami u għalhekk il-ħtieġa li jiġu eżaminati ċ-ċirkostanzi ta' kull każ. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti mhix marbuta li timxi ma' sentenzi tal-Bord, u dawn ma jistgħu qatt jitqiesu bħala preċedent li jorbtu lil din il-Qorti.

*26. Dan iwassal għall-eżami tal-ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti, dak dwar l-applikabbilità tal-Artikolu 67 għall-każ in eżami. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorità fejn jingħad minnha li ladarba hija ma tindikax li l-Gvern irid jikseb l-art b'xiri assolut, allura l-azzjoni tar-rikorrenti għandha tfalli, altrimenti l-Awtorità tkun qiegħda ġġib fix-xejn l-iskop tar-rimedju li joffri l-imsemmi Artikolu 67. Madankollu, ladarba l-Awtorità appellata toġġezzjona għall-azzjoni mressqa taħt l-Artikolu 67 tal-Kap. 573, għalkemm il-liġi ma tgħid xejn f'dan ir-rigward, il-Bord ikun obbligat li jistħarreġ ir-raġunijiet wara l-oppożizzjoni tal-Awtorità, u dan bħala punt ta' proċedura, sabiex jiddetermina jekk l-oġġezzjoni tal-Awtorità tkunx waħda fondata jew le, bħal kull eċċezzjoni oħra, qabel jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrenti. Għalhekk jekk ikun hemm raġunijiet validi għala m'għandux iseħħ l-esproprju, it-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jiġu milqugħa. Wara kollox, l-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573 jipprovdi li, il-Bord irid ikun sodisfatt li l-art hija "__**tassew meħtieġa**__ 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 qiegħda tiġi utilizzata mill-pubbliku in ġenerali, ma jfissirx li b'daqshekk ikun meħtieġ li jseħħ l-esproprju tal-art privata.*

*27. Kif osservat qabel, l-iskemar fih innifsu ma jwassalx għat-telf ta' pussess jew telf tat-titlu ta' proprjetà. Hekk ukoll, kif ingħad drabi oħra, il-fatt li l-Gvern ikun witta t-triq, għadda xi servizzi jew għamel kisja tal-asfalt, ma jġibx b'daqshekk telf ta' pussess jew telf ta' titlu fuq l-art. Ara fost oħrajn, is-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Leonarda Muscat et v. Lourdes Diacono et**, fejn b'referenza għal sentenza oħra ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Richard Buhagiar et v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fis-27 ta' Marzu, 2020, ingħad ukoll:*

> *«il-fatt li l-gvern seta' kien hu li għamel l-asfalt fit-triq u anke għadda d-drenaġġ għad-djar limitrofi, ma għandux jiġi interpretat illi b'daqshekk dik il-parti tat-triq hija proprjetà pubblika.»*

L-istess raġunament għandu jiġi applikat fl-interpretazzjoni tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573. Il-fatt li triq tkun asfaltata, ma jfissirx li dik it-triq tkun okkupata jew amministrata mill-Gvern, li għandha twassal għall-esproprju tagħha, kif isostnu l-

appellati, peress li t-titolu tal-art jibqa' tas-sidien tal-art. Huma biss f'dawk iċ-ċirkostanzi mfissra qabel, fejn il-wisa' tat-triq teċċedi l-wisa' 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 jintbgħatu lura quddiem il-Bord, sabiex jiġu ndirizzati l-punti mqanqla f'paragrafu 23 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 u t-tieni talbiet tar-rikorrenti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-30 ta' Mejju 2024 (fol 270 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata preżentata fit-18 ta' Gunju 2024 (fol 278 *et seq*).

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>

Din hija sentenza in segwitu għal sentenza mogħtija mill-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 u t-tieni talba tar-rikorrenti jekk għandux ikun hemm esproprjazzjoni jew inkella jiġi stabbilit li partijiet mit-toroq kienux fl-obbligu ta' żvilupp da parti tas-sid. Fil-kunsiderazzjonijiet tagħha l-Qorti tal-Appell qalet illi:-

23. 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 jew jiftħu l-aċċess u jinvellaw it-triq sabiex ikunu jistgħu jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom jew l-għażla li meta biegħu l-plots għall-bini, ibiegħu magħhom dik l-art li tagħti l-aċċess 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-porzjonijiet A, B, C u D;
(ii) jekk kemm-il darba l-art fronteġġanti l-istess proprjetà 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 jew tal-aventi causa tagħhom) tul l-istess proprjetà;

(iii) f'każ li l-art quddiem il-proprjetà tar-rikorrenti jew tal-aventi causa tagħhom 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.

24. Dawn huma l-punti li jeħtieġ li jiġu mistħarrġa, sabiex fl-ewwel lok, il-Bord jiddeċiedi fil-parametri ta' dak li ntalab mir-rikorrenti u f'każ li hemm lok għall-esproprjazzjoni (għal dik il-parti li teċċedi l-wisa' stabbilita mil-liġi) din tkun skont il-liġi. Isegwi li din il-Qorti taqbel ma' parti mit-tieni aggravju tal-appellanti, limitatament fis-sens li l-Bord kellu jagħti qies tar-Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq. Bħala prinċipju ġenerali, jinsab assodat li l-privat li jiftaħ triq fuq art tiegħu m'għandux awtomatikament dritt għall-kumpens, b'dan illi jeżistu ċirkostanzi fejn is-sid ikollu dritt għall-kumpens fejn il-wisa' tat-triq tkun akbar minn dak maħsub mil-liġi kif spjegat qabel. Huwa f'dan is-sens li jrid jiġi nterpretat l-Artikolu 67 tal-Kap. 573. Għalkemm dan il-provvediment ġdid tal-Kap. 573 joffri rimedju f'dawk il-każijiet fejn il-wisa' tat-triq tkun tisboq dik il-wisà maħsuba fil-liġi, dan ma jfissirx li l-leġislatur permezz tal-Kap. 573 ġab fix-xejn il-provvedimenti tal-liġi li jirregolaw il-materja tat-toroq li kienu jorbtu lill-partijiet fil-mument li żviluppaw il-proprjetà tagħhom u għadhom applikabbli fil-konfront tal-partijiet. Dan jingħad ukoll peress li filwaqt li l-Att XVII tal-2017, li bih daħlet il-liġi l-ġdida (Kap. 573) ħassret numru ta' liġijiet u provvedimenti varji tal-liġijiet (ara Artikolu 84 tal-istess att), ma ngħad xejn fir-rigward tar-regolamenti li jirregolaw il-materja ta' toroq. Isegwi li ż-żewġ liġijiet iridu jiġu nterpretati b'tali mod li jagħmlu sens.

Applikati dawn l-insenjamenti għal każ odjern kif rimess lura lill-Bord, il-Bord josserva li **fl-affidavit tagħha n-Nutar Marisa Grech in rappreżentanza tal-Awtorità (fol 173)** spjegat fl-ewwel lok illi l-porzjonijiet art li dwarhom qed jippretendu kumpens ir-rikorrenti huma dawk indikati bħala plots A (35Mk), B (28Mk), C (45Mk) u D (106Mk) fil-pjanta Dok A – fol 174.

Hija tispjega illi skond is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell f'każ ta' toroq residenzjali l-Awtorità hija tenuta toħroġ kumpens mal-parametri segwenti u ċioe: (1) jekk kemm il-darba si tratta ta' art fronteġġjanti 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 fronteġġjanti proprjeta residenzjali fuq naħa u *green area* fuq in-naħa l-oħra, hija tgħaddi biex takkwista dik l-istrixxa art li taqa' l-barra minn 9.14 metri mkejjla mill-linja residenzjali.

B'applikazzjoni tal-istess sentenza fil-każ odjern qalet li l-Awtorita intimata tikkontendi li l-partijiet li jeħtieġ jiġu esproprjati huma biss dawk indikati bl-aħdar bħala plots 1 (19Mk), 2 (30.56Mk), 3 (24.55Mk) u 4 (22.12Mk) fil-pjanta Dok B (fol 175). Sussegwentement **fix-xhieda *viva voce* tagħha mogħtija fis-seduta tat-23 ta' April 2024 (fol 255 sa 256)** spjegat illi fuq analiżi tenika ulterjuri il-kejl tal-porzjonijiet art li skond l-Awtorita kellhom jiġu esproprjati ma kienx dak indikat minnha fl-affidavit

sudett iżda l-kejl preċiż tal-istess porzjonijiet kien ta’ 25Mk (plot 1), 30.56Mk (plot 2), 24.55Mk (plot 3) u 22.12 Mk (plot 4) u esebiet pjanta bid-dettalji tekniċi u qisien f’dan ir-rigward – Dok MGX 2 (fol 257).

Fl-istess seduta tat-23 ta’ April 2024 ġie verbaliżżat hekk[1]:

> *B'referenza ghall-pjanta ezebita llum min-Nutar Marisa Grech DOK MGX2, il-partijiet jaqblu li huma l-partijiet indikati f'din il-pjanta bhala plots 1, 2, 3 u 4 bil-kejlijiet rispettivi li huma mertu ta' dawn il-proceduri b'dan illi l-Avukat Borg Costanzi jiddikjara li filwaqt illi fir-rigward tal-plots 1, 2 u 3 ir-rikorrenti jaderixxi ruhu mal-kostatazzjonijiet tal-Awtorita', fir-rigward tal-plot numru 4 huwa ma jaqbilx mal-interpretazzjoni tal-Awtorita' anke in vista tax-xhieda tal-lum stess tar-rapprezentant ta' Transport Malta.*

B’hekk huwa ċar li mill-art mertu tal-kawża l-porzjonijiet ta’ 25Mk (plot 1), 30.56Mk (plot 2) u 24.55Mk (plot 3) indikati f’Dok MGX 2 (fol 257) hemm qbil li għandhom jiġu espropprjati filwaqt li l-kontestazzjoni baqgħet fuq il-plot 4 indikata fl-istess pjanta fejn l-Awtorita intimata ssostni li hija l-parti l-ħamra biss, fil-kejl ta’ 22.12m.k, li għandha tiġi akkwistata iżda mhux ukoll il-parti l-ħadra tal-kejl ta’ 83.61m.k.

Fis-seduta tat-23 ta’ April 2024, Brian Farrugia, in rappreżentanza tal-Awtorita’ Għat-Trasport, xehed li r-*Road Transport Directorate* kien għamel xogħolijiet ta’ asfaltar fi Triq Wied Glavan u fi Triq il-Mulett fl-2007. Parti minn Triq il-Mulett ma saritx. Ġiet esebita *site plan* tax-xogħolijiet li saru fi Triq il-Mulett, Triq Chesney, Triq Wied Glavan u Triq F. Minuti (fol 259), *letter of acceptance* tat-*tender* datata 18 ta’ April 2007 favur Schembri Infrastructure Ltd (fol 260) u *order to start works* datata 20 ta’ Ġunju 2007 ukoll indirizzata lil Schembri Infrastructure Ltd (fol 261).

IKKUNSIDRA

Din il-kawża hija stradata fuq l-ewwel passaġġ tal-artikolu 67 tal-Kap 573 li jipprovdi:-

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.

[1] Fol 252

(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 presedut fis-sentenza fl-ismijiet **Pierre Chircop vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rikors Numru 2/2018) deċiża fit-30 ta' Settembru 2020:-

> *"….. il-Bord għandu, f'dan l-istadju, jikkonsidra s-segwenti punti:-*
>
> *i. Jekk fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, nħarġitx dikjarazzjoni;*
> *ii. Jekk fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, hijiex okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti;*
> *iii. Jekk tressqux provi għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li r-rikorrenti huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art;*
> *iv. Jekk l-awtorità fit-tweġiba tagħha, indikatx jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid;*
> *v. F'każ li l-awtorità ndikat li trid tikseb l-art b'xiri assolut, hija għandha turi għas-sodisfazzjon tal-Bord, li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi;*
> *vi. F'każ li l-Bord tal-Arbitraġġ ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi, huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità, biex*

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

Din is-sentenza hija dwar l-ewwel żewġ talbiet attriċi. Fis-sentenza preċedenti tiegħu l-Bord sab li t-titolu tar-rikorrenti kien wieħed sodisfaċenti. Ebda appell ma sar minn dik id-deċiżjoni u għalhekk dan il-fatt huwa llum ġudikat.

Fis-seduta tat-23 ta' April 2024 in-Nutar Marisa Grech esebiet il-pjanta Dok. MGX2 li minnha jirriżultaw li għandhom jiġu akkwistati plot 1 tal-kejl ta' 25m.k, plot 2 tal-kejl ta' 30.56m.k, plot 3 tal-kejl ta' 24.55m.k u plot 4 tal-kejl ta' 22.12m.k. Dwar il-plots 1, 2 u 3 hemm qbil li l-artijiet għandhom jiġu espropriati fil-kejl imsemmi anke mill-atturi. Fuq il-plot 4 ir-rikorrenti jikkontendu li għandu jiġi akkwistat ukoll il-kejl ta' 83.61m.k. tal-istess plot. Abbażi tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell f'dawn il-proċeduri fid-9 ta' Frar 2023, il-preżunzjoni hi li persuni li jkollhom il-proprjeta' li tmiss mat-triq, ikunu fetħu t-triq. Dan ifisser li jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova konklussiva li l-porzjon tat-triq infetħet mill-Gvern. Ai fini ta' din il-prova, r-rikorrenti jagħmlu referenza għax-xhieda ta' Brian Farrugia in rappreżentanza tal-Awtorità Għat-Trasport dwar xogħolijiet ta' asfaltar li saru mir-*Road Transport Directorate* u dan b'rabta mal-paragrafu 15 tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell citat fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. B'żieda ma dan ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-permessi ta' żvilupp esebiti mir-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar u jsostnu li plot 4 (jew D fil-pjanta Dok A – fol 174) mhiex adjaċenti għall-plots imsemmija fil-permessi esebiti.

Minn naħa tagħha l-Awtorita żżomm ferm il-kostatazzjonijiet tagħha indikati fil-pjanta Dok MGX 2 dwar plot 4 u fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tagħha tagħmel referenza għas-sentenza **Buhagiar et vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020 ċitata mill-Qorti tal-Appell dwar toroq skemati u ġurisprudenza oħra tal-istess Qorti tal-Appell rigward espropriji in konnessjoni ma toroq. Issir ukoll referenza estensiva għax-xhieda tan-Nutar Marisa Grech.

Il-Bord ma jaqbilx mas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti li għandha tiġi akkwistata l-porzjoni art immarkata bl-aħdar minn plot 4 fil-kejl ta' 83.61m.k fil-pjanta MGX 2 għaliex din ġiet asfaltata minn entita' governattiva. Kif fissret il-Qorti tal-Appell stess "*...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*". F'dan is-sens għamlet referenza għas-sentenza tat-30 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Leonarda Muscat et vs Lourdes Diacono et** li għamlet referenza għal sentenza oħra tal-Qorti tal-Appell stess fl-ismijiet **Richard Buhagiar et v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fis-27 ta' Marzu, 2020 fejn ingħad li "*...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*".

Dan il-punt ġie mistħarreġ estensivament fis-sentenza ta' **Richard Buhagiar et** fejn il-Qorti tal-Appell għamlet referenza għal numru ta' sentenzi oħra dwar din il-materja u ntqal hekk:-

*L-art in kwistjoni kienet tal-privat u ma sar ebda att ta' trasferiment favur il-gvern. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża **Sciberras v. Micallef**, deċiża fit-2 ta' Frar, 1949, "l-obbligu tal-manutenzjoni tat-triq jikkomprendu l-asfaltar tagħha; u l-fatt li malli t-triq tiġi asfaltata għandha tiġi mogħtija lill-gvern ma jfissirx illi t-triq issir 'ipso facto' tal-gvern, imma illi l-proprjetarju għandu jagħmel mal-gvern il-kuntratt meħtieġ għat-trasferiment tal-proprjeta` tat-triq lill-gvern" (Vol: XXXIII.i.822).*

*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 proprjeta` pubblika (ara **Portelli v. Lepre`**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Marzu, 1988).*

*Dan gie kkonfermat riċentement mill-istess Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Mosim Ltd v. Kummissarju tal-Artijiet**, deċiża fl-10 ta' Lulju, 2019, fejn intqal ukoll li "il-gvern m'għandu l-ebda obbligu jesproprja t-toroq li ġew iffurmati mill-privat u wisq anqas iħallas kumpens għalihom".*

*Kif ingħad, bil-fatt li l-gvern għamel xi xogħol fit-triq ma jrendix l-istess triq pubblika. Kif qalet ukoll din il-Qorti fil-kawża **Sammut v. Micallef**, deċiża fil-21 ta' Marzu, 1958, "jekk it-triq hija privata, ma jistax jingħad li saret pubblika għax tkun ilha għal żmien twil miftuħa għall-użu pubbliku, jew għax il-Gvern ikun għamel fiha xi tiswijiet jew xi xogħlijiet oħra, bħal ma huwa d-drenaġġ; għax triq viċinali hija suġġetta għas-servitu` ta' transit u użu pubbliku; u l-Gvern għandu dritt jagħmel fiha, mhux 'jure gestionis' imma 'jure imperji', dawk ix-xogħlijiet li jeħtieġu fl-interess pubbliku, u b'dawk ix-xogħlijiet ma għandhomx jitqiesu li saru atti kostitwenti pussess tat-triq" (Vol: XLII.i.135).*

...

*Hekk ukoll, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Kunsill Lokali Mellieħa et v. Central Mediterranean Development Corporation Ltd (CENMED) et**, deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2003, qalet espressament li l-fatt li triq tinfetaħ għall-pubbliku, ma jfissirx li saret tal-gvern jew li l-obbligu tal-manutenzjoni tagħha waqa' fuq il-gvern.*

*Interessanti hija l-kawża fl-ismijiet "**St George's Bay Hotel Ltd. v. Il-Kummissarju tal-Artijiet**", deċiża fil-11 ta' Frar, 2011, fejn saru dawn l-affermazzjonijiet:-*

Għaldaqstant peress li huwa l-obbligu tal-iżviluppatur illi jiftaħ nofs it-triq quddiem il-proprjeta` tiegħu, l-istess żviluppatur m'għandux dritt li jiġi 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 proprjeta` tal-Gvern, iżda baqgħu tal-privat.

"Konsegwentement mhux neċessarju li fir-rigward tal-artijiet tas-soċjeta` attriċi li fuqhom ġew iffurmati Triq in-Nemes u Triq Santu Wistin 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. L-artijiet in kwistjoni kienu u baqgħu proprjeta` tas-soċjeta` attriċi u meta l-iżviluppatur (is-soċjeta` attriċi) ifforma t-triqat in kwistjoni huwa sempliċement wettaq l-obbligu tiegħu skond il-'planning scheme' li jifforma nofs il-wisa' tat-triq li tiffronta l-proprjeta` li tkun ser tigi żviluppata.

...

In effett il-Gvern ma akkwistax u, skond il-liġi, m'għandux bżonn jakkwista xi titolu fuq l-artijiet in kwistjoni appartenenti lis-socjeta` attriċi.

Applikati dawn il-prinċipji għal każ odjern jingħad illi fl-affidavit tiegħu r-rikorrenti a fol 51 isostni li l-erba' porzjonijiet art huma lil hinn minn nofs il-wiesgħa tat-triq faċċata tal-bini u mhuwiex qed jippretendi li jitħallas il-parti tan-nofs tat-triq. Iżda kwantu għall-plot 4 jirriżulta ampjament mill-pjanta Dok. MGX2 illi l-parti immarkata bl-aħdar fl-imsemmija plot 4 hija fil-fatt entro l-4 metri mill-linja tal-bini u kwindi hija dik il-parti mill-art li, skond il-ġurisprudenza fuq ċitata u s-sentenza stess tal-Qorti tal-Appell f'dan il-każ, ir-rikorrenti nfushom kienu obbligati jifformaw u hija biss dik lil hinn mill-imsemmi kejl, ossia l-parti mmarkata bl-aħmar li trid tiġi akkwistata mill-Gvern fil-kejl ta' 22.12m.k. F'dan il-każ ġie ppruvat biss li l-Gvern asfalta parti minn Triq Wied Glavan kantuniera ma Triq il-Mulett fl-2007 li ċertament mhuwiex biżżejjed sabiex jipprova li l-Gvern għandu jakkwista l-kejl akbar minn dak indikat bl-aħmar ta' 22.12m.k. Saħanistra jirriżulta mix-xhud Brian Farrugia (fol 253) li r-*Road Transport Directorate* ma asfaltatx iż-żewġ toroq totalment u ħalliet biċċa mhux asfaltata.

Inoltre kif irriżulta mix-xhieda tal-Perit Lucien Stafrace (MEPA) it-toroq kif żviluppati, kienu daħlu fl-iskema tat-toroq sa mis-sena 1966 (Dok. LS 8A - fol.82) u emendati fl-1970 (Dok. LS8B - fol. 83) filwaqt li r-rikorrenti xtraw l-art f'Lulju tal-1989. Kif qalet il-Qorti tal-Appell *"…. Dan kollu jfisser li meta r-rikorrent xtara l-art inkwistjoni, huwa kien jaf sa mill-bidu li parti sostanzjali mill-art tiegħu kellha tifforma parti mis-sistema ta' toroq".*

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha kompliet hekk:

> *"18. Inoltre rriżulta mix-xhieda tal-istess Perit Stafrace li, sas-sena 1988 ma kien għadu sar l-ebda żvilupp ta' xejn (ara Dok. LS9A), sas-sena 1994 kien sar l-iżvilupp b'tali mod li ġew iffurmati t-toroq relattivament għall-porzjonijiet A u C (ara Dok. LS9B a fol. 85) mentri l-porzjonijiet B u D kienu għadhom mhux żviluppati*

u l-istess jirriżulta mir-ritratt relattiv għas-sena 1998. Mentri mir-ritratt tas-sena 2004 jirriżulta li l-porzjon B kienet ġiet żviluppata bħala triq, mentri parti żgħira biss minn porzjon D kienet ġiet żviluppata bħala triq (ara Dok. LS 9D a fol. 87)"...

B'hekk il-Bord iqis li l-Awtorita intimata għandha raġun fis-sottomissjoni tagħha rigward il-parti kulurita bl-aħdar fi plot 4 li din m'għandhiex tkun esproprjata. Għalhekk fir-rigward tal-plot 4 il-Bord ser jordna l-esproprju biss tal-parti kulurita bl-aħmar fil-kejl ta' 22.12m.k. rappreżentanti dik il-faxxa art li tiġi lil hinn mill-4 metri mill-linja tal-bini.

In kwantu għall-plots 1, 2, u 3 ġja ingħad *supra* li dawn hemm qbil miż-żewġ partijiet li jeħtieġu jiġu esproprjati.

B'hekk fir-rigward tal-plots 1, 2, 3 u kwantu għal plot 4, għar-rigward il-parti fil-kejl ta' 22.12m.k, il-Bord jagħraf li a tenur tas-sub-artikoli (3) u (4) tal-Art. 67 tal-Kap. 573 l-Awtorità 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 Edgar Rossignaud u l-Perit Valerio Schembri** li kkonstataw li l-porzjonijiet kollha qegħdin jiġu utilizzati bħala partijiet minn toroq asfaltati. Dan jidher ċar ukoll mir-ritratti annessi mar-rapport tal-istess periti tekniċi. B'hekk il-Bord iqis li t-teħid ta' dawn il-porzjonijiet art għandu jitqies bħala neċessita għall-użu pubbliku.

Id-definizzjoni ta' 'skop pubbliku' li tinsab fl-Artikolu 2 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet 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*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001, intqal li:-

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

Applikati l-provvedimenti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta meħud kont tal-obbligi li kienu jinsabu fil-Kodiċi tal-Pulizija (Kap. 10 tal-Liġijiet ta' Malta) dwar formazzjoni ta' toroq, illum 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-Regolamenti 19 sa 22 taħt it-Taqsima IV ta' Toroq Privati tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 499.57 fl-isfond tal-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti tal-Appell f'din il-kawża u li abbażi tagħhom l-atti ġew rimandati lura lil dan il-Bord u meqjusa wkoll l-assjem tal-provi kollha fuq riskontrati l-Bord iqis li l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi jistħoqq li jiġu milqugħa u dan fir-rigward tal-plot 1 fil-kejl ta' 25m.k, tal-plot 2 fil-kejl ta' 30.56m.k, tal-plot 3 fil-kejl ta' 24.55m.k u tal-plot 4 fil-kejl ta' 22.12m.k. kif indikati fil-pjanta Dok MGX 2 – fol 257.

Għaldaqstant il-Bord iqis li a tenur tal-Artikolu 67(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta ġja ġie deċiż li r-rikorrenti huma sidien tal-plots fil-kejl imsemmi, liema plots ittieħdu mill-Gvern u dwar dan it-teħid ma nħarġet l-ebda dikjarazzjoni u minn dak riskontrat issa f'din is-sentenza jirriżulta li dawn il-plots huma amministrati minn Awtorità kompetenti, qed jintużaw għal skop u fl-interess pubbliku u huma hekk meħtiega, u għalhekk għandhom jiġu trasferiti b'titolu ta' xiri assolut.

A tenur tal-Artikolu 67(5) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta l-Bord ser jiffissa terminu perentorju ta' erba' (4) 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' dawn il-plots. Il-Bord josserva li fir-rikors promotur ir-rikorrenti ġja ddikjaraw l-ammonti ta' kumpens li qed jippretendu liema ammonti għandhom jiġu aġġiustati *pro rata* skont il-kejl tal-plots abbażi tal-pjanta Dok. MGX2.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

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

1. Jordna li l-porzjonijiet art ossia plot 1 fil-kejl ta' 25m.k, plot 2 fil-kejl ta' 30.56m.k, plot 3 fil-kejl ta' 24.55m.k u plot 4 fil-kejl ta' 22.12m.k. kif indikati fil-pjanta Dok MGX 2 (fol 257) jiġu akkwistati mill-Awtorita' tal-Artijiet b'titolu ta' xiri assolut.

2. Jipprefiġġi terminu ta'erba xhur mid-data ta' din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex l-Awtorita' tal-Artijiet tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess porzjonijiet art.

3. Jordna l-prosegwiment tal-kawża u jirriserva li jipprovdi fuq il-kumplament tat-talbiet fi stadju ulterjuri.

Spejjeż riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

28 ta' Novembru 2024