BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 28 ta' Novembru 2024

Perit Alfred Briffa (ID 762959M) u martu Miriam Briffa (ID 351861M)

vs

Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 10
Rikors Numru : 59/21NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors tal-Perit Alfred Briffa *et* datat 19 ta' Novembru 2021 fejn ġie premess:

*Illi l-esponenti xtraw porzjoni art f'**Ħ'Attard magħrufa bħala Tal-Andar sive Tal-Palma** li komplessivament fiha kejl superfiċjali ta` 274.9m$^2$ liema proprjetà huma akkwistawha permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard tat-3 ta` Novembru 1995, kuntratt ieħor fl-atti tal-istess Nutar tal-1 ta` Diċembru 1995, kuntratt ieħor tal-istess data tal-1 ta` Diċembru 1995 u kuntratt ieħor tal-1 ta` Novembru 1995 ukoll fl-atti tan-Nutar Pierre Attard.*

Illi minn din l-art tal-esponenti parti ġiet formalment esproprijata u parti le u baqa` porzjoni li fiha kejl superfiċjali ta` 48m^2. [1]

Illi l-porzjoni in kwistjoni (ta` 48m$^2$) hija fil-fatt reġistrata fuq l-esponenti biċ-Ċertifikat ta` Titolu LRA2237/95.

[1] Korrezzjoni tal-kejl skond verbal tat-22 ta' April 2024.

Illi din il-porzjoni art ġiet okkupata mill-Gvern u ġiet asfaltata fis-sena 1995 iżda ma sar l-ebda proċess ta` esproprju. Illi dil-art tinsab ġewwa building site.

*Illi permezz ta` sentenza ta` dan il-Bord fil-kawża fl-ismijiet **'Alfred Briffa et vs Direttur tal-Artijiet' Rikors 24/2007 deċiża fit-2 ta` Ottubru 2008**, ġie likwidat il-kumpens tal-esponenti għall-porzjoni ikbar li ġiet formalment esproprijata. F'dawn l-proċeduri l-Bord kien intalab li jordna wkoll l-esproprju tar-rimanenti biċċa art stante li kien fiha kejl biss ta` 65m^2, iżda filwaqt li il-Bord ikkonkluda illi l-Kummissarju kien obbligat ukoll jakkwista r-rimanenti biċċa, il-Bord żied jgħid li kif kienet il-liġi dak iż-żmien, ma kellux l-kompetenza li jordna l-esproprju tar-rimanenti biċċa mertu ta` dawn il-proċeduri.*

Illi minn dak iż-żmien il-liġi u l-proċedura nbidlet u llum, ġaladarba din il-porzjoni rimanenti tirrientra fil-kejl li hemm dispost fl-Artikolu 47 tal-Kap. 573, dan il-Bord illum għandu l-awtorità u l-poter li jordna illi jingħata pussess minnufih tal-art lill-Awtorità, jordna t-trasferiment tal-art lill-Awtorità bi proprjetà assoluta u anke jiffissa l-kumpens relattiv.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu, previa occorrendo konferma li l-esponenti huma s-sidien tal-art in kwistjoni:

1. *Tiddikjara li hija sodisfatta li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi*
2. *Tagħti żmien lis-sid u lill-awtorità biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art.*
3. *Tawtorizza lill-esponenti li jitħallsu l-ammont not in dispute salvi d-drittijiet tagħhom skond il-liġi*
4. *Jekk il-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar il-kumpens li għandu jitħallas għal dik l-art, jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment ta` dik l-art*
5. *Tillikwida d-danni morali u d-danni materjali skond il-liġi.*
6. *Tikkundanna lill-Awtorità sabiex tħallas l-ammonti hekk likwidati*
7. *Tikkundanna lill-Awtorità tħallas l-interessi fuq il-prezz likwidat b'effett minn dakinhar li l-Gvern ħa pussess tal-art u asfaltaha sad-data tal-ħlas relattiv*
8. *Jiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att opportun u sabiex isir il-ħlas kif likwidat minn dan il-Bord.*

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

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 21 ta' Jannar 2022 (fol 36 *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:*

   2.3 Ill ghad irid ikun verifikat, ir-root of title tar-rikorrenti, skont anke l-informazzjoni provduta mar-rikors promotur

   2.4 Illi bla pregudizzju ghal dak li inqtal hawn fuq, ghad irid jigi stabbilit li din l-porzjon ta' art hi mehtiega ghal skop pubbliku;

   2.5 Illi ghad irid ikun pruvat li l-elementi ta' Artiklu 47 tal-Kapitlu 573 huma sodisfattil

   2.6 l
   2.7 Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva d-dritt biex fi kwalunkwe kaz taghzel perit biex jaghmel stima tal-propjeta' in kwistjoni

   2.8 Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva d-dritt li tipprovdi eccezzjonijiet u ragunijiet ulterjuri

Ghaldaqstant, l-Awtorita' tal-Artijiet titlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jichad t-talbiet kollha tar-rikorrenti,

Bi spejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-atti tal-proċess 24/07GG fl-ismijiet Alfred Briffa et vs Direttur tal-Artijiet.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-8 ta' Lulju 2024 (fol 91 *et seq*) u ra li l-Awtorita intimata, għalkemm debitament awtoriżżata, ma ppreżentat ebda Nota Responsiva.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza in parte ossia fuq l-ewwel żewġ talbiet attriċi.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din il-kawża tirrigwarda porzjon art f'Ħ'Attard mgħarufa bħala ta' Andar sive tal-Palma tal-kejl ta' 48MK kif murija fil-pjanta mmarkata Dok LR 2 (fol 54) u fir-rapport tal-membri tekniċi Dok P2 (fol 89). Ir-rikorrenti jsostnu li huma kienu xtraw porzjoni art f'Ħ'Attard fil-kejl superfiċjali ta` 274.9m^2 permezz ta' erba' kuntratti lkoll fl-atti tan-Nutar Pierre Attard datati 3 ta' Novembru 1995, 1 ta' Diċembru 1995 u 1 ta' Novembru

1995. Minn din l-art il-Gvern kien esproprja formalment parti kbira minnha u tali art kienet il-mertu tas-sentenza tal-Bord diversament presjedut fil-kawża fl-ismijiet **'Alfred Briffa et vs Direttur tal-Artijiet' (Rikors 24/2007) deċiża fit-2 ta` Ottubru 2008** filwaqt li l-porzjoni art mertu ta' din il-kawża hija l-art li kien fadal wara l-imsemmi esproprju. L-atturi jispjegaw li fil-proċeduri sudetti huma kienu talbu wkoll li jiġi ordnat l-esproprju tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri iżda l-Bord ikkonkluda li l-liġi dak iż-żmien, ma kenitx tippermettilu jagħmel dan u għalhekk astjena. B'hekk l-atturi fetħu dawn il-proċeduri.

L-atturi jsostnu li l-art in kwistjoni (ta` 48m$^2$) hija reġistrata fuqhom biċ-Ċertifikat ta` Titolu LRA2237/95 u li din art ġiet okkupata mill-Gvern u ġiet asfaltata fis-sena 1995 iżda ma sar l-ebda proċess ta` esproprju. L-art tinsab ġewwa *building site*. L-atturi jikkontendu li minn dak iż-żmien tal-proċeduri sudetti l-liġi u l-proċedura nbidlet u llum, ġialadarba l-porzjoni rimanenti tirrientra fil-kejl li hemm dispost fl-Artikolu 47 tal-Kap. 573, il-Bord għandu l-awtorità jordna t-trasferiment tal-art lill-Awtorità bi proprjetà assoluta u jiffissa l-kumpens relattiv.

L-Awtorita wieġbet li jirid jiġi verifikat it-titolu, irid jiġi stabbilit jekk l-art hiex meħtieġa għal skop pubbliku u jekk humiex soddisfatti l-elementi tal-Artikolu 47 tal-Kap 573. Fi kwalunkwe każ tenniet li tirriserva li tressaq stima tal-istess art.

Din is-sentenza hija dwar l-ewwel żewġ talbiet attriċi u cioe' dwar it-titolu tar-rikorrenti u sabiex f'każ li l-Bord jordna l-akkwist tal-art jingħata żmien lill-Awtorita biex tindika kemm skond hi għandu jkun il-prezz għat-trasferiment.

<u>Titolu</u>

L-art ġiet akkwistata mir-rikorrenti permezz ta' erba' kuntratti lkoll fl-atti tan-Nutar Pierre Attard datati 3 ta' Novembru 1995, 1 ta' Diċembru 1995 u 1 ta' Novembru 1995 (Dok A sa D (fol 9 sa 20). Bħala prova tat-titolu l-atturi ppreżentaw ukoll il-*property ownership form* (Dok G – fol 28 *et seq*) u ċ-ċertifikat tal-Land Registry (fol 45 sa 49). Xehed ukoll ir-rikorrent Perit Alfred Briffa fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2022 (fol 43 *et seq*). In kwantu għall-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' dwar it-titolu l-Bord josserva li fis-seduta tal-14 ta' Settembru 2022 (fol 64) id-difensur tal-Awtorita intimata ddikjarat li l-Awtorita hija soddisfatta bit-titolu tar-rikorrenti.

In vista ta' din id-dikjarazzjoni u tenut kont tal-provi sottomessi mir-rikorrenti, liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, l-Bord huwa tal-fehema li r-rikorrenti pprovaw it-titolu tagħhom dwar il-proprjeta in meritu.

Għalhekk l-eċċezzjoni tal-Awtorita dwar it-titolu qed tiġi respinta.

<u>Kejl</u>

Oriġinarjament fir-rikors promotur l-atturi jirreferu għall-art in meritu fil-kejl ta' 65Mk iżda fil-mori tal-kawza u preċiżament fis-seduta tat-22 ta' April 2024 (fol 83) id-difensur tal-atturi ddikjara li huma kienu qedin jaqblu mal-kejl tal-Awtorita intimata fis-sens illi l-kejl tal-art in meritu huwa ta' 48 Mk u mhux ta' 65Mk kif indikat fir-rikors promotur u ntalbet korrezzjoni f'dan is-sens liema talba ġiet milqugħa. Għalhekk il-kejl tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri huwa dak ta' 48Mk u l-art hija dik murija u fir-rapport tal-membri tekniċi Dok P2 (fol 89).

<u>Mertu</u>

Il-porzjoni art in meritu ma ġietx formalment esproprjata iżda skond l-atturi qed tintuża għal skop pubbliku u hija l-biċċa art li fadal wara li l-Gvern kien esproprja l-biċċa l-oħra tal-art tagħhom fl-2004. Fil-fehma tal-atturi din l-art hija regolata bl-Artikoli 47 u 67 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dawn l-artikoli jipprovdu hekk:-

> ***47.*** *(1) Is-sid ma jistax jiġi mġiegħel ibiegħ jew jittrasferixxi lill-awtorità biċċa biss ta' art tajba għall-bini, meta l-biċċa li tibqa' tkun ta' anqas minn mitejn u għoxrin metru kwadru, jew meta, fil-fehma tal-Bord tal-Arbitraġġ, il-biċċa li tibqa', minħabba l-għamla u l-kobor tagħha, ma tibqax tajba għall-bini taħt il-liġijiet u regolamenti dwar il-bini.*
>
> *(2) F'kull każ bħal dan l-awtorità għandha takkwista l-art kollha:*
>
> *Iżda, jekk is-sid ikollu art li tmiss magħha, il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jiddikjara illi d-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għall-art li għandha tiġi akkwistata*
>
> ***67.*** *(1) Meta art li fuqha ma tkun inħarġet l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità jew inkella biex dik l-art tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni.*
>
> *(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.*
> *(3) L-awtorità fit-tweġiba tagħha għandha tindika jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid.*
>
> *(4) Jekk l-awtorità tindika fit-tweġiba tagħha li trid tikseb 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 l-kumpens 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 għas-snin 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.

Qabel ma jibda jittratta l-mertu l-Bord josserva li l-atturi ma ressqux talba *per se* biex l-art tiġi trasferita lill-Awtorita intimata iżda llimitaw ruħhom għall-iffissar tal-kumpens għat-trasferiment. Għalkemm ma tressqet ebda eċċezzjoni formali f'dan is-sens il-Bord iqis illi tali punt jeħtieġ jiġi trattat. Jingħad minnufih li dan in-nuqqas m'huwa ta' ebda xkiel għall-prosegwiment tal-kawża billi hi l-fehema tal-Bord li t-talba biex jiġi ffissat il-kumpens għat-trasferiment għandha titqies li tikkomprendi fiha wkoll it-talba għax-xiri u trasferiment tal-istess art. Din il-kwistjoni ġiet trattata minn dan il-Bord fis-sentenza **fl-ismijiet Alfred Cremona *pro et noe et* vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 10/19) deċiza fit-23 ta' Marzu 2022**[2] fejn intqal hekk:

> *Illi permezz tal-eċċezzjonijiet enumerati 3 sa 6 l-Awtorita' intimata sostniet li fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti m'għamlu ebda talba għall-akkwist b'xiri assolut tal-art iżda biss talba għall-kumpens u li ġjaladarba din it-talba ma saritx kull talba oħra li tipprexindi minnha hija bla bażi u għandha tiġi miċħuda.*
>
> *Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **"Carmela Camilleri vs Rita Debono et" (Rikors numru 149/2018)** deċiża mill-Bord Li Jirregola l-Kera fil-31 ta' Jannar 2022 fejn ingħad:-*

[2] Vide ukoll **Charles Adrian Sive Adrian Stricklan et vs L-Awtorita' tal-Artijiet Deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2023 Rikors Numru 28/2019NB**

Il-Bord hawnhekk jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet "Patricia Pace et vs Alfred Mallia et" (Ċitazzjoni numru 345/2007) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Settembru 2010 fejn ingħad:-

Kif diga` osservat, fir-rikors promotur kienet nieqsa t-talba għall-kundanna tal-konvenuti għall-ħlas tad-danni likwidati. Din il-Qorti tgħid li, għalkemm din kienet mankanza li ma kellhiex tkun u ma hemmx ġustifikazzjoni għaliha, mhix nuqqas li ġġb in-nullita` jew l-irritwalita` tal-azzjoni attriċi. Ir-raġuni hi li fid-domanda għal likwidazzjoni tad-danni hemm virtwalment kompriża d-domanda għall-kundanna tal-hlas.

Bl-istess mod il-Bord hu tal-fehma illi għalkemm ma saritx talba espressa sabiex isir il-kiri tal-fond, meta wieħed jara t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti huwa ben ċar illi dak li qed jintalab jagħmel il-Bord huwa essenzjalment li jawtorizza li jsir il-kiri tal-fond in kwistjoni u l-likwidazzjoni u ordni tal-ħlas tal-kera, fir-rigward taż-żewġ kompussessuri intimati biex iħallsu tali kera".

Illi dan l-argument għandu wkoll jiġi applikat għall-każ odjern. Minkejja li ma saritx talba espressa sabiex isir l-akkwist b'xiri assolut tal-art mill-Awtorita' intimata, l-atturi fit-tielet talba taghhom jaghmlu referenza espressa ghall-Artikolu 64 tal-Kap 573 u ghalhekk huwa ċar li l-Bord qiegħed jintalab li jordna l-akkwist tal-art in meritu b'xiri assolut u kif ukoll jillikwida u jordna l-ħlas tal-kumpens relattiv. Dan qiegħed jingħad ukoll b'referenza għas-seba' eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' intimata fejn iddikjarat li l-art in kwistjoni għadha meħtieġa għal skopijiet pubbliċi. Jirrizulta mir-rapport tal-Periti Teknici tal-Bord (fol 92) li fil-prezent l-art in meritu giet tifforma parti minn triq pubblika. Dan huwa wkoll konfermat mir-rapport ex parte tal-Awtorita a fol 106 et seq. Ghalhekk il-Bord sejjer jichad l-eccezzjonijet enumerati 3 sa 6 tal-Awtorita intimata billi hu tal-fehema li l-art in kwistjoni ghandha tigi akkwistata b'xiri assolut.

Dawn il-kunsiderazzjonijiet japplikaw b'mod identiku għal każ odjern fejn l-atturi jsostnu li għall-art in meritu japplikaw l-Artikoli 47 u 67 tal-Kap 573 li jitkellmu fuq it-trasferiment tal-art meta javveraw ruhhom ix-xenarji hemm kontemplati. Għalhekk il-Bord ser jipprosegwi biex jeżamina jekk fil-każ odjern humiex soddisfatti l-kweżiti tal-Artikoli 47 u 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Hawnhekk tqum kwistjoni dwar jekk l-art in meritu hijiex koperta mill-Artikolu 67 jew inkella jekk għandhiex issewgi proċedura *ad hoc* taħt l-Artikolu 47 tal-Kap 573. Ir-rikorrenti fin-nota tagħhom (fol 93 u 94) jargumentaw li permezz ta' Dikjarazzjoni numru 341 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' April 2004 kienet ġiet esproprjata porzjoni art tagħhom tal-kejl ta' 194Mk dwar liema esproprju huma ntavolaw il-proċeduri fl-ismijiet Alfred Briffa et vs Direttur tal-Artijiet (Rikors 24/2007) deċiżi fit-2 ta` Ottubru 2008. L-art mertu ta' dawn il-proċeduri hija dik li fadal wara l-imsemmi esprorju u a

tenur tal-Art 47 tal-Kap 573, is-sid ma jistax jiġi mġiegħel ibiegħ jew jittrasferixxi lill-Awtorità biċċa biss ta' art tajba għall-bini, meta l-biċċa li tibqa' tkun ta' anqas minn 220m.k jew meta fil-fehema tal-Bord il-biċċa art li jkun baqa', minħabba l-għamla u d-d-daqs tagħha, ma tkunx tajba għall-bini taħt il-liġijiet u regolamenti dwar il-bini. Isostnu li skond l-Art 47(2) "F'kull każ bħal dan l-awtorità għandha takkwista l-art kollha: Iżda, jekk is-sid ikollu art li tmiss magħha, il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jiddikjara illi d-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għall-art li għandha tiġi akkwistata".

L-atturi jissottomettu li mill-provi u mir-rapport tal-membri tekniċi ħareġ li l-kweżiti tal-Art 47 tal-Kap 573 ġew kollha soddisfatti. B'żieda ma dan jgħidu wkoll li l-art illum ġiet mgħottija bil-konkos u sservi bħala passaġġ pubbliku fejn l-art hija prolungazzjoni tal-bankina aġaċenti u għalhekk anke taħt l-Art 67 hemm lok ta' esproprju.

L-attur Perit Alfred Briffa xehed fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2022 li din l-art m'hi kolpita minn ebda dikjarazzjoni t'espropju u li għalkemm huwa kien talab li tiġi esproprjata fil-kawża ta' qabel (Rikors 24/2007) l-Bord kien iddeċieda li legalment dak iż-żmien ma setax jagħmel dan. Huwa qatt ma tħallas ta' din l-art li hija sqaq asfaltat li kien l-isqaq oriġinali li qabel kien jintuża biex tidħol fl-għalqa li kienu hadu l-*Housing* u din l-art hija l-biċċa li fadal li ma ħadux. L-art hija *building site* iżda l-kobor tagħha u kif inhi ma tistax tinbena.

Sabiex jassistuh f'din il-kawża l-Bord ħatar bħala **membri tekniċi tiegħu lill-Periti Marie Louise Caruana Galea u Maria Mc Kenna li ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom fis-17 ta' Ġunju 2024 (fol 85 *et seq*)** fejn ikkonstataw hekk:

> *2.01 Illi l-esponenti jirreferu ghal-Dok LR2 a fol 54li hija Land Registry Planrelattiva maċ-Ċertifikat tat-titlu tal-Land Registrytal-art mertu tal-kawza.*
>
> *2.02 Illi l-esponenti jirreferu ukoll ghan nomina fejn qed jaqblu lil kejl tal-art in dezamina hija ta' 48 metru kwadru.*
>
> *2.03 In diżimpenju tal-inkarigu mogħti lilhom, l-esponenti żammew aċċess fil-15 ta' Mejju 2024fit-tlieta ta' wara nofsinhar. Fuq il-post kien hemm l-attur il-Perit Briffa. Wara illi ħadu nota w ġħamlu l-konstatazzjonijiet tagħom fuq il-post, ghandom x'jirrelataw kif gej:*
>
> *2.04 Illi s-Central Malta Local Plan (2006), Mappa ATM1, jiddefinixxi l-akkwati tal-binja mertu tal-kawża bħala 'Residential Area CG08'. Skont il-Policy CG08tal-Pjan Lokali, din iż-żona għandha tibqa'bi predominanza residenzjali.*
>
> *2.05 Illi l-fond jinsab fiż-Żona tal-Iżvilupp, barra mill-konfini taż-Żona Urbana ta'Konservazzjoni (UCA), indikati fuq il-Mappa ATM1tal-Pjan Lokali. Barra minn hekk, il-Mappa ATM3tal-Pjan Lokali tindika l-għoli permissibbli fuq dan is-sit bħala "2floorsplus semi-basement".*

2.06 Illi skont Annex 2: Interpretation of Height Limitation, f'paġna 210 tad-Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015, il-fond mertu tal-kawża għandu għoli permissibbli sa 13.5m (2 floors plus semi-basement), sal-livell tal-opramorta tal-istrutturi ta' fuq il-bejt, inklużi s-servizzi. Dan ifisser li l-għoli massimu permissibbli tal-bini ma jistax jeċċedi tlietsulari 'l fuq mil-livell tat-triq, u sular ieħor irtirat mill-faċċata ta' quddiem kif ukoll ta'wara, jekk ikun hemm bżonn, minħabba regolamenti sanitarji.

2.07 Mill-kostatazzjonijiet li għamlu l-esponenti illum il-gurnata din l-art mitluqa. L-esponenti kkonstataw li l-art hija tal-konkos.

2.08 Illil-esponenti ħadu sensiela ta' ritratti u dan qed jiġi anness f'Dok P1.

2.09 Illi l-esponenti ghamlu sovrapożizzjoni tad-Dok LR2 fuq site plantal-Awtorita tal-Ippjanar u dan qed jigi anness bħala Dok P2.

Mir-rapport tal-istess periti tekniċi jirriżulta mhux kontestat li l-art illum hija tal-konkos. Mir-ritratti meħuda mill-istess periti tekniċi u s-*superimposition* imwettqa minnhom - Dok P1 u P2 (fol 88 u 89) jirriżulta li l-art in meritu hija in parti forma ta' passaġġ bejn bini u in parti hija parti mill-bankina li tgħati għall-Triq it-Tullier, Attard.

Il-Bord josserva li, bħala konsegwenza ta' kif saret l-esproprjazzjoni formali tal-kumplament tal-art tar-rikorrenti[3] l-art *de quo* spiċċat feles bejn l-iżvilupp li seħħ fl-akwata b'segwitu tal-istess esproprjazzjoni. L-Artikolu 47 tal-Kap 573 *per se* huwa anċillari (peress li jitratta dwar fdalijiet ta' art) għall-esproprju li sar bid-Dikjarazzjoni 341 tas-6 ta' April 2004. Għalhekk fil-każ preżenti l-fatti li jaqgħu taħt l-Artikolu 47 huma konsegwenzjali għall-esproprju li sar fl-2004. L-Artikolu 47 *per se* ma jistabilixxix il-proċedura tal-akkwist li għandha tiġi segwita iżda jistabilixxi l-prinċipju li l-art għandha tiġi akkwistata kollha u li jekk javveraw ruħhom l-elementi mogħtija fl-artikolu, l-biċċa art li jkun fadal għandha tiġi akkwistata wkoll. Il-proċedura tal-akkwist hija umbagħad regolata mill-Artikoli 64, 65, 67, 68, u 69 tal-Kap. 573.

Fil-każ preżenti mill-provi ħareġ li permezz ta' Dikjarazzjoni numru 341 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' April 2004 il-Gvern kien esproprja porzjoni art tar-rikorrenti tal-kejl ta' 194Mk mertu tal-proċeduri Rikors 24/2007GG deċiżi fit-2 ta' Ottubru 2008 u l-art mertu ta' dawn il-proċeduri hija dik li fadal wara l-imsemmi esprorju. Irriżulta wkoll li l-art in meritu hija art tajba għall-bini u hija anqas minn 220m.k. (fil-fatt fiha kejl ta' 48Mk). Mix-xhieda, mhux kontestata, tal-attur ħareġ li minħabba l-għamla u d-daqs tagħha din l-art mhiex tajba għall-bini. Mill-provi ħareġ ukoll li l-atturi m'għandhomx art li tmiss magħha. Mir-rapport tal-membri tekniċi ħareġ li l-art hija tal-konkos u mir-

[3] Liema art art kienet il-mertu tas-sentenza tal-Bord fl-ismijiet **Alfred Briffa et vs Direttur tal-Artijiet (Rikors 24/2007) deċiża fit-2 ta` Ottubru 2008**

ritratti meħuda minnhom jidher li l-art isservi bħala passaġġ pubbliku u in parti hija prolungazzjoni tal-bankina li tmiss ma Triq it-Tullier.

Minn dan isegwi li l-elementi kollha rikjesti fl-Artikolu 47 tal-Kap 573 huma soddisfatti. Skont dan l-artikolu sid ma jistax jiġi mġiegħel ibiegħ jew jittrasferixxi lill-Awtorità biċċa biss ta' art tajba għall-bini, meta l-biċċa li tibqa' tkun ta' anqas minn 220m.k. jew meta, fil-fehma tal-Bord tal-Arbitraġġ, il-biċċa li tibqa', minħabba l-għamla u l-kobor tagħha, ma tibqax tajba għall-bini taħt il-liġijiet u regolamenti dwar il-bini. B'hekk fil-każ in diżamina meta jittieħed kont tal-għamla tal-art in meritu, il-kobor tagħha ta' 48m.k, u l-fatt li l-atturi m'għandhomx art li tmiss magħha, il-Bord huwa tal-fehma li a tenur tal-Art 47 tal-Kap 573 l-art mertu ta' dawn il-proċeduri għandha tiġi akkwistata mill-Awtorità intimata b'titolu ta' xiri assolut.

Il-Bord jinnota kif l-Artikolu 47(2) tal-Kap 573 jiġbor l-art rimanenti ma' dik li tkun ġja ġiet esproprjata bħala art waħda. Infatti dan l-artikolu jgħid li "F'kull każ bħal dan l-awtorità għandha takkwista **l-art kollha**". Għalhekk, ġjaladarba l-art in meritu hija dik li fadal wara l-esproprju tal-2004 tali art għandha titqies nkluża ma' dik il-parti tal-art li ġja ġiet esproprjata u ġjaladarba tali art tissodisfa l-kriterji tal-Artikolu 47 tal-Kap 573 din għandha tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-Awtorita intimata.

Kif ingħad l-Artikolu 47 tal-Kap 573 *per se* ma jistabilixxix il-proċedura tal-akkwist li għandha tiġi segwita. Tali proċedura tal-akkwist hi regolata mill-Artikoli 64, 65, 67, 68, u 69. Issa fil-każ preżenti l-art m'hi kolpita minn ebda Dikjarazzjoni għalhekk l-unika artikolu applikabbli huwa l-Artikolu 67 li jitratta teħid ta' art mingħajr Dikjarazzjoni. B'hekk il-Bord iqis li fil-każ preżenti issib applikazzjoni l-proċedura msemmija fl-Artikolu 67 billi kif ingħad l-art mhiex kolpita minn Dikjarazzjoni t'esproprju.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet **Pierre Chircop vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rikors Numru 2/2018) deċiża in parte fit-30 ta' Settembru 2020 fejn fir-rigward tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 intqal hekk:

> *"….. 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 għattrasferiment tal-art”.*

Il-Bord jagħmel ukoll referenza għas-sentenza mgħotija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta’ Frar 2023 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela et vs L-Awtorita’ tal-Artijiet (Rik. Nru. 7/2019NB)** fejn ġie deċiz li f’każijiet li jirrigwardaw l-Artikolu 67 tal-Kap 573, meta si tratta ta’ triq fronteġġjanti bini l-Bord jeħtieġ jeżmina dak li qabel kien l-Artikolu 20 tal-Kodiċi tal-Pulizija (Kap. 10 tal-Liġijiet ta’ Malta) liema provvedimenti tal-liġi llum jinsabu riprodotti permezz tal-Avviż Legali 29 tas-sena 2010 (Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f’Toroq) u cioe’ dwar l-obbligu tas-sid li jibni nofs it-triq fronteggjanti l-istess bini, iżda fil-każ preżenti dan mhux meħtieġ billi l-art in meritu mhiex parti minn triq iżda hija in parti passaġġ u in parti bankina.

Kwantu għall-elementi meħtieġa taħt l-Artikolu 67 tal-Kap 573 fil-każ preżenti l-Bord josserva li:

1. Fir-rigward tal-art in meritu ma nħarġitx Dikjarazzjoni t’esproprju.

2. Ir-rikorrenti ppruvaw li huma sidien tal-art u l-Bord ġja ddikjara li huwa soddisfatt bit-titolu tagħhom.

3. Fir-rigward tal-kumplament tal-elementi u cioe’ jekk l-art *hijiex okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti; 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; u jekk l-art hijiex meħtieġa għal skopijiet pubbliċi*, fir-risposta tagħha l-Awtorità ma ndikatx jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b’xiri assolut iżda eċċepiet biss li kien jeħtieġ jiġi stabbilit jekk l-art hiex meħtieġa għal skop pubbliku. Tul il-proċeduri lanqas ma rriżulta jekk l-Awtorità kienetx bi ħsieba tikseb l-art b’xiri assolut.

4. L-okkupazzjoni w amministrazzjoni tal-art mill-Awtorita kompetenti u l-iskop pubbliku huma soddisfatti b’kosegwenza diretta tal-esproprju li seħħ bid-Dikjarazzjoni numru 341 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta’ April 2004 fejn il-Gvern esproprja biss biċċa mill-art tar-rikorrenti fil-kejl ta’ 194 Mk ġjaladarba l-art rimanenti (mertu ta’ dawn il-proċeduri) tissodisfa fis-sħiħ il-kriterji tekniċi ċari stabbiliti fl-Artikolu 47 tal-Kap 573. F’każijiet bħal dawn l-okkupazzjoni u l-iskop pubbliku u l-ħtiega li dak il-fdal ta’ art tiġi akkwistata mill-entita pubblika joħorġu bħala konsegwenza tal-fatt innifsu li l-Gvern ikun esproprja biss biċċa minn art għall-bini u l-porzjoni li jkun fadal tkun f’daqs ta’ anqas minn 220m.k., minħabba l-għamla u d-d-daqs tagħha mhiex tajba għall-bini u s-sid ma jkollux art li tmiss magħha.

5. Għalhekk, stabbilit li a tenur tas-sub Artikolu (2) tal-Art 47 f'każijiet bħal dawn **'l-awtorità għandha takkwista l-art kollha'**, il-ħtieġa tal-akkwist mill-Awtorita tinsorgi bħala konsegwenza diretta tal-mod li bih il-Gvern ikun esproprja antecedentement porzjoni oħra tal-art tas-sid. Fil-fehema tal-Bord f'dawn il-każijiet m'hemm bżonn ta' ebda prova oħra għajr li l-fdal tal-art in segwitu għal esproprju preċedenti tkun tissodisfa l-kriterji teknċi msemmija aktar qabel. B'hekk bl-operazzjoni tal-Artikolu 47 tal-Kap 573 l-elementi indikati fl-Artikolu 67 jiġi li jkunu wkoll soddisfatti.

Għaldaqstant il-Bord ser jordna li a tenur tal-Artikolu 47(2) tal-Kap 573 l-Awtorita intimata takkwista b'xiri assolut l-art in meritu fil-kejl ta' 48MK bil-proċedura għall-akkwist tkun dik ravviżata taħt l-Artikolu 67 tal-Kap 573 billi l-art *de quo* m'hi kolpita minn ebda Dikjarazzjoni iżda li l-akkwist tagħha ġie reż meħtieg[4] bl-operazzjoni tal-istess Art 47 tal-Kap 573.

Għal finijiet biss ta' kompletezza u b'żieda ma dak deċiż *supra* l-Bord josserva li fil-każ preżenti l-art in meritu tinsab ukoll fil-pussess jew amministrazzjoni pubblika u tissodisfa wkoll il-kriterju ta' "skop pubbliku" kif definit fl-Artikolu 2 tal-Kap 573[5] billi jirriżulta mir-rapport tal-membri tekniċi li l-art in meritu hija tal-konkos u sservi bħala passaġġ pubbliku u in parti hija prolungazzjoni tal-bankina li tmiss ma Triq it-Tullier. Di piu' skond ix-xhieda mhux kontradetta tal-attur[6] l-art hija sqaq pubbliku. B'hekk anke minn dan il-lat hemm lok li l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-Awtorita intimata taħt l-Artikolu 67 tal-Kap 573.

Għaldaqstant fir-rigward tal-porzjoni art in meritu tal-kejl ta' 48 MK kif murija fil-pjanta mmarkata Dok LR 2 (fol 54) u fir-rapport tal-membri tekniċi Dok P2 (fol 89) il-Bord sejjer a tenur tal-Artikolu 47(2) tal-Kap 573 jordna li l-Awtorita intimata takkwista b'xiri assolut l-istess art filwaqt illi a tenur tal-Artikolu 67(5) tal-Kap 573 jiffissa terminu perentorju ta' erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex il-partijiet jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens, li fil-fehma tagħhom għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art, filwaqt li jirriserva li jipprovdi fuq il-kumplament tat-talbiet fi stadju ulterjuri.

---

4 Fl-Artikolu 47(2) l-Liġi tipprovdi li l-Awtorità **għandha takkwista** l-art kollha

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

6 Fol 43 *tergo*

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jilqa' t-tieni talba fis-sens illi filwaqt li jordna lil-Awtorita intimata takkwista b'xiri assolut l-art in meritu jiffissa terminu perentorju ta' erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex il-partijiet jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens, li fil-fehma tagħhom għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess 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