BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 27 ta' Marzu 2025

Carmelo u Emmanuela sive Noelle Borg (karti tal-identita' bin-numri 585956M u 256762M)

vs

L-Awtoritá tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 8
Rikors Numru: 22/18 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta` Carmelo u Emmanuela sive Noelle Borg datat 12 ta' Settembru 2018 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-porzjon diviza ta' art mhux fabbrikabbli bl-arja libera taghha u s-sottoswol taghha, f'San Giljan, fil-kontrada maghrufa bhala 'Tad-Delli' imsejha wkoll 'Tal-Mansija' sive 'Tal-Masrija' sive 'Tal-Mensija' li prezentement qieghda sservi bhala parti minn Triq Mikiel Anton Vassalli (sive Regional Road) ma' Triq il-Baltiku, f'San Giljan u li tikkonfina mill-Lvant, minn Nofsinhar u mit-Tramuntana ma' Triq Mikien Anton Vassalli u mill-Punent ma' beni ta' l-familji Pirotta u Borg, kif ahjar deskritta fil-kuntratt ta' akkwist datata tmienja u ghoxrin (28) ta' Frar tas-sena elfejn u hmistax (2015) fl-atti tan-Nutar Dr. Nicholas Vella (Kuntratt

hawn anness bhala Dok 'A') u indikata bin-numru tnejn (2) fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt bil-kejl ta' circa mitejn metri kwadri (200sqm);

2. Illi qatt ma harget dikjarazzjoni Presidenzjali jew tal-Gvernatur Generali ghal din l-art izda ilha okkupata sa mis-snin '70; Illi sallum il-gurnata ghadu ma sar l-ebda process ta' espropju u ghalhekk l-esponenti jitolbu li din l-art tigi akkwistata b'xiri assolut mill-Awtorita intimata; Illi l-esponenti jaghgmlu din it-talba stante li din l-art ma tistax tintrodd lura bhala hielsa u franka minn kull okkupazzjoni ghaliex l-art giet uzata bhala parti mit-Triq Anton Vassalli;

3. Illi ghalhekk r-rikorrenti jippretendu illi l-kumpens gust ghall-istess propjeta' li tappartjeni lilhom huwa ta' tmien mija u hamsin elf Euro ***(€850,000)*** *bhala art fabbrikabbli li tirrapresenta l-valur li l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq illum (kopja ta' valutazzjoni tal-fond in kwistjoni maghmula mill-Perit Robert Grech B.E. & A. (Hons) A & C.E), liema kopja qieghda tigi immarkata bhala Dokument "B" flimkien mal-pjanta annessa bhal Dok 'C');*

4. Ir-rikorrent Carmelo Borg qed jikkonferma dan kollu bil-gurament tieghu.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qieghdin jitolbu bir-rispett il dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna li l-art indikata tigi akkwistata b'xiri assolut mill-Awtorita' intimata u sabiex jiffissa bhala kumpens ghall-propjeta' fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrenti fis-somma ta' tminn mija u hamsin elf Euro ***(€850,000)*** *flimkien mal-imghax kif stabbilit mil-ligi u tiddikjara u tordna illi bit-tehid ta'din l-art ir-rikorrenti soffrew danni materjali u danni morali ghas-snin kollha li l-art kienet okkupata minghajr ma harget id-dikjarazzjoni u minghajr kumpens gust, liema somma ghandha tigi likwidata okkorrendo bin-nomina ta' esperti nominati ghal dan il-fini.*

Bl-ispejjez tal-prezenti istanza kontra l-Awtorita' intimata.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 31 ta' Ottubru 2018 (fol 22 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. Illi hija giet notifikata bir-rikors promutur fil-25 ta' Settembru, 2018 u dan l-Onorabbli Tribunal ghogbu jatiha sal-31 ta' Ottubru, 2018 biex twiegeb, kif fil-fatt qieghda taghmel permezz tal-prezenti risposta;

2. Illi l-Awtorita' intimata rat ir-rikors u t-talbiet maghmula fl-istess u tirribatti illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jissudisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni;

3. Illi l-Awtorita' skont l-Artiklu 67(2) qieghda permezz tal-prezenti risposta' tindika illi l-Gvern irid jakkwista' l-imsemmija art b'titolu ta' xiri assolut;

4. Illi l-Awtorita' esponenti ssostni illi l-art in kwistjoni ghadha mehtiega ghal skopijiet pubblici kif ser jigi muri ahjar fil-mori tal-kawza odjerna;

Ghaldaqstant l-Awtorita' intimata gentilment titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal:

a. Jichad it-talbiet kollha rikorrenti;

b. Jaghti zmien lill-Awtorita' intimata biex tiddikjara kemm ghandu jkun il-kumpes li ghandu jithallas ghat-trasferiment tal-art skont Art 67(5) stante illi r-rikorrent diga ghamel il-puzizzjoni tieghu rigward kumpens cara;

c. Jiffissa kumpens xieraq ghat-trasferiment tal-imsemmija art, b'dana li l-kumpens ma jkunx oghla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak li ser ikun indikat mill-Awtorita', kemm –il darba l-partijiet ma jaslux fi qbil skont Art 67(6);

Salv eccezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din il-kawża tirrigwarda porzjoni diviża ta' art f'San Ġiljan tal-kejl ta' circa 203 m.k. kif delinejata bl-aħmar fuq il-pjanta P.D. 2015_0549 (Dok A – fol 183) li ttieħdet mill-Gvern għall-formazzjoni ta' Triq Mikiel Anton Vassalli, San Giljan mingħajr Dikjarazzjoni t'esproprju.

Din is-sentenza hija limitata għall-ewwel parti tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u ċjoe dwar it-titolu tar-rikorrenti u sabiex il-Bord, jekk ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi, jordna l-akkwist tal-art u jagħti żmien lill-partijiet sabiex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art. F'dan il-każ il-kumpens pretiż mir-rikorrenti huwa ta' €850,000 skond rapport tal-Perit Robert Grech (Dok B – fol 16) filwaqt li skond l-Awtorita l-art in meritu ġiet stmata €20,300 skond stima tal-Perit Denis Camilleri (Dok B – fol 184 *et seq*)

Il-partijiet jaqblu li fir-rigward tal-art in kwistjoni qatt ma nħarġet dikjarazzjoni Presidenzjali jew dik tal-Gvernatur Ġenerali. Fir-risposta tagħha l-Awtorità tal-Artijiet indikat li l-Gvern irid jakkwista l-imsemmija art b'titolu ta' xiri assolut u li l-art għadha meħtieġa għal skopijiet pubbliċi.

<u>In-Nutar Marisa Grech, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet</u> xehdet *viva voca* fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2023 (fol 181) u permezz ta' affidavit (fol 182) li l-art għandha kejl ta' circa 203 metri kwadri u ntużat għall-formazzjoni ta' Triq Mikiel Anton Vassalli f'San Ġiljan kif tidher fil-pjanta PD2015_0549 (fol 183). L-art ġiet stmata mill-perit *ex parte* tal-Awtorita Denis H. Camilleri fil-valur ta' €20,300. In-Nutar Grech ikkonfermat li l-art għandha tiġi akkwistata mill-Awtorita intimata fid-dawl tal-insenjamenti stipulati mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Joseph Abela et vs L-Awtorità tal-Artijiet deċiża fid-9 ta' Frar 2023 (Rikors 7/19/1)**.

<u>Valutazzjonijiet</u>

Ir-rikorrenti ppreżentaw rapport tal-Perit Robert Grech (Dok RG 1 - fol 96) fejn jispjega li l-art tal-kejl ta' circa 197 metri kwadri tinsab fi *schemed zone* u tifforma parti minn Triq Mikiel Anton Vassalli, San Giljan. Fir-rapport tiegħu datat 5 ta' Settembru 2018 huwa jistma l-art fil-valur ta' €850,000. Ai fini ta' valutazzjoni r-rikorrenti esebew ukoll kuntratt korrettorju datat 26 ta' Lulju 2019 fl-atti tan-Nutar Diana Galea (fol 120 *et seq*) fir-rigward ta' proprjetà ta' terzi fi Triq Sant'Andrija, ż-Żurrieq. In segwitu għal żewġ sentenzi mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Anthony Zammit vs Direttur tal-Artijiet (Appell 25/07GG u 26/07GG) l-Awtorità tal-Artijiet kienet ħallset il-kumpens ta' €84,090.38 minflok €55,457.72 għall-parti A tal-kejl ta' 101 metri kwadri u €70,615 minflok €47,221.05 għall-parti B tal-kejl ta' 86 metri kwadri.

Ġiet ippreżentata wkoll sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru 2011 fl-ismijiet **Kummissarju tal-Art vs Joseph Pirotta et** (fol 154 *et seq*) dwar art esproprjata f'San Ġiljan in segwitu għal Avviż ta' Ftehim

datat 7 ta' Lulju 1970 fejn il-Qorti tal-Appell stabbiliet il-kumpens ta' €698.81 għall-plot A u €815.28 għal plot B.

<u>Fis-seduti tal-20 ta' Frar 2024, 23 ta' Mejju 2024 u 21 ta' Jannar 2025 il-Perit Robert Grech xehed (fol 191, 194 u 266)</u> li huwa wasal għall-istima tiegħu wara li għamel eżami komparattiv ma' erba' siti fil-viċinanzi fejn ra l-prezz tal-bejgħ tagħhom jew dak mitlub. Fl-akwata fejn jinsab is-sit in kwistjoni l-valur għall-art f'żona ta' żvilupp huwa ta' €4,500 kull metru kwadru. Huwa adotta r-rata ta' €4,300 kull metru kwadru li meta mmultiplikat bil-kejl ta' 197 metri kwadri jwassal għall-valur ta' €850,000 għall-art in mertu. Ikkonferma li l-operazzjonijiet paragunabbli li għamel referenza għalihom mhumiex toroq iżda siti bl-arja u s-sottoswol f'żoni ta' żvilupp u kienu konsistenti f'adverts ta' aġenti tal-proprjetà. Spjega li hemm diskrepanza sostanzjali fil-valur ta' art fiż-Żurrieq u oħra f'San Ġwann. Ippreżenta wkoll ħames kuntratti ta' artijiet żviluppabbli fl-akwata tal-2020 pprovduti mir-rikorrenti li jwasslu għall-istess rati mogħtija minnu (Dok. RGX1 – fol 195 sa 259). In sostenn tar-rati ppreżentata wkoll lista ta' ħames permessi li nħarġu fuq *public open space* f'dawn l-aħħar għaxar snin (Dok. RGX2 – fol 260) peress li l-art adjaċenti tinsab ġo żona ta' żvilupp u desinjata bħala *public open space*.

<u>In kontro-eżami xehed</u> li huwa ma kienx a konjizzjoni li l-art in mertu hija koperta bil-*Junction Improvement Area NHTR 09 policy* li ma tippermettix żvilupp fuq l-art. Ikkonferma li fil-mument li l-art ġiet *designated* bħala triq il-prezz tbaxxa u l-istima tiegħu ma tieħux kont tal-fatt li l-art hija triq.

<u>L-Awtorità tal-Artijiet ippreżentat rapport *ex parte* tal-Perit Dennis H. Camilleri (fol 103)</u> li kkonstata li l-art għandha kejl ta' 203 metri kwadri, tifforma parti mit-Triq Reġjonali u hija koperta mill-pjan lokali *Junction Improvement Areas NHTR 09* li ma jippermettix żvilupp. Fl-10 ta' Ottubru 2019 l-art ġiet stmata fil-valur ta' €20,300 u dan wara li ttieħed qies ta' operazzjonijiet paragunabbli konsistenti f'għalqa fuq triq arterjali fil-limiti taż-Żejtun fejn ingħata prezz ta' €109 kull metru kwadru u għalqa l-Madliena fuq triq agrikola ta' €91 kull metru kwadru.

<u>Il-Bord innomina bħala Membri Tekniċi tiegħu lill-Periti Danica Mifsud u Valerio Schembri li fir-rapport tagħhom (fol 125 *et seq*)</u> ikkonstataw li l-art hija soġġetta għas-*St. Julians Policy Map SJ2 tan-North Harbours Local Plan* approvat f'Lulju 2006 li jindika li l-art hija triq u mhux fabbrikabbli. A bażi ta' din il-konstatazzjoni vvalutaw l-art fil-valur ta' €100 kull metru kwadru. Ikkonstataw li hemm diskrepanza minima fil-kejl tal-art bejn ir-rapporti *ex parte* u straħu fuq il-kejl ta' 200 metru kwadru li jwassal għal valur ta' €20,000 fid-19 ta' Ottubru 2020. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula

mir-rikrorenti, il-Membri Tekniċi (fol 169 u 177) kkonfermaw li l-art mhijiex fabbrikabbli u l-valutazzjoni tagħhom hija fir-rigward tal-art bħala triq. Bħala operazzjonijiet paragunabbli qiesu r-rata ta' €100 kull metru kwadru stabbilita fil-proċeduri **Luqa Developments Co. Ltd. vs Awtorità tal-Artijiet** (Rikors 36/19) liema art tinsab ukoll fl-istess triq.

IKKUNSIDRA

Din il-kawża hija stradata fuq l-ewwel passaġġ tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan jipprovdi hekk:

> *67. (1) Meta art li fuqha ma tkun inħarġet l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità jew inkella biex dik l-art tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni.*
>
> *(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.*
>
> *(3) L-awtorità fit-tweġiba tagħha għandha tindika jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid.*
>
> *(4) Jekk l-awtorità tindika fit-tweġiba tagħha li trid jikseb l-art b'xiri assolut hija għandha turi għas-sodisfazzjon tal-Bord li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi.*
>
> *(5) F'każ li l-Bord tal-Arbitraġġ ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art.*
>
> *(6) Jekk il-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar il-kumpens li għandu jitħallas għal dik l-art, allura għandu jkun il-Bord tal-Arbitraġġ li jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment ta' dik l-art, b'dana li 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.

Kif intqal minn dan il-Bord diversament presjedut fis-sentenza fl-ismijiet **Pierre Chircop vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors Numru 2/2018) deċiża fit-30 ta' Settembru 2020:-**

"….. il-Bord għandu, f'dan l-istadju, jikkonsidra s-segwenti punti:

i. *Jekk fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, nħarġitx dikjarazzjoni;*

ii. *Jekk fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, hijiex okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti;*

iii. *Jekk tressqux provi għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li r-rikorrenti huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art;*

iv. *Jekk l-awtorità fit-tweġiba tagħha, indikatx jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l-art lis-sid;*

v. *F'każ li l-awtorità ndikat li trid tikseb l-art b'xiri assolut, hija għandha turi għas-sodisfazzjon tal-Bord, li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi;*

vi. *F'każ li l-Bord tal-Arbitraġġ ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi, huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità, biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art".*

<u>Titolu</u>

Mill-provi esebiti jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw l-art in kwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella tat-28 ta' Frar 2015 mill-poter ta' Thomas Borg, Joseph Pirotta, Maria Carmela sive Marlene Gatt u Maria Dolores sive Doreen Camilleri. L-art ġie oriġinarjament akkwistata minn Carmelo Pirotta u Annetta Pirotta mingħand Maria Theresa Warrington u Alfred Lupi bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ettore Francesco Vassallo tas-26 ta' Ġunju 1937. Fid-9 ta' Novembru 1938, Carmelo u Annetta Pirotta biegħu lil Harold James Borg settima parti indiviża tal-art in kwistjoni.

Annetta Pirotta mietet fid-19 ta’ Awwissu 1966 u bl-aħħar testment tagħha tas-6 ta’ April 1964 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat ħalliet id-dritt ta’ użu u użufrutt ta’ ġidha lil żewġha Carmelo Pirotta u nnominat bħala eredi universali tagħha lil uliedha Maria Dolores sive Doris Borg, mart Harold James Borg u Joseph Pirotta. Carmelo Pirotta miet fis-6 ta’ Frar 1968 u bl-aħħar testment tiegħu tas-6 ta’ April 1964 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat innomina bħala eredi universali liż-żewġ uliedu Maria Dolores sive Doris Borg u Joseph Pirotta li b’hekk wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom is-sitt settimi ndiviżi (6/7) tal-proprjetà.

Maria Dolores Borg mietet fit-8 ta’ Awwissu 1980 u bl-aħħar testment tagħha tal-4 ta’ Diċembru 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat ħalliet l-użu u l-użufrutt ta’ ġidha lil żewġha superstiti Harold James Borg u nnominat bħala eredi universali tagħha lis-sitt uliedha Susan, Anne, Cecilia, Godwin, Robert u Thomas aħwa Borg ugwalment bejniethom. Harold James Borg miet fid-19 ta’ Settembru 1981 u bl-aħħar testment tiegħu tal-4 ta’ Diċembru 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat innomina bħala eredi universali tiegħu lis-sitt uliedu Susan, Anne, Cecilia, Godwin, Robert u Thomas aħwa Borg ugwalment bejniethom. B’hekk l-imsemmija sitt aħwa Borg wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom erba’ settimi indiviżi.

B’kuntratt ta’ diviżjoni tal-25 ta’ Frar 2011 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja kif sussegwentement korrett b’att tat-23 ta’ Frar 2015 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella, erba’ settimi ndiviżi mill-proprjetà u d-drittijiet litiġużi u ta’ kumpens relattivi għall-art esproprjata ġew assenjati in pjena proprjetà lil Thomas Borg.

Joseph Pirotta, iben Carmelo Pirotta, li kellu tlett settimi ndiviżi, miet fl-24 ta’ April 2009 u bl-aħħar testment tiegħu tal-15 ta’ Ġunju 1995 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha ħalla lil-martu Lydia Pirotta l-użu u l-użufrutt tal-assi tiegħu u nnomina bħala eredi lit-tlett uliedu Joseph, Maria Carmela sive Marlene Gatt u Maria Dolores sive Doreen Camilleri. Martu Lydia Pirotta mietet fit-18 ta’ Jannar 2015. B’hekk uliedu wirtu is-sehem ta’ tlett settimi indiviżi.

Fis-seduta tat-2 ta’ Lulju 2019 (fol 89) l-Awtorità tal-Artijiet iddikjarat li kienet sodisfatta 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-fehma li r-rikorrenti pprovaw it-titolu tagħhom dwar l-art in meritu.

Kejl

Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-kejl ta' circa 200 metri kwadri. Dan il-kejl huwa l-istess fil-kuntratt ta' akkwist tat-28 ta' Frar 2015. Fir-rapport tal-Perit Robert Grech jingħad li l-kejl huwa ta' circa 197 metri kwadri. Imbagħad fir-rapport tal-Perit Denis H. Camilleri jingħata l-kejl ta' 203 metru kwadri. Il-Membri Tekniċi bbażaw ir-rapport tagħhom fuq il-kejl ta' 200 metru kwadru peress li dan ma ġiex iddisputant mill-Awtorità tal-Artijiet.

Fis-seduta tal-31 ta' Mejju 2023 il-partijiet ivverbalizzaw li hemm diskrepanza minima fil-kejl tal-art u kienu ser jirregolaw ruħhom fil-mori. Fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2023 in-Nutara Marisa Grech għall-Awtorita intimata kkonfermat li l-kejl tal-art huwa ta' 203 metri kwadri. Il-Bord jinnota li l-kejl ta' 203 metri kwadri ma ġiex ikkontestat mir-rikorrenti u lanqas ma ġiet ikkontestata x-xhieda tan-Nutar Marisa Grech. Fid-dawl ta' nuqqas ta' kontestazzjoni u tal-avarija żgħira fil-kejl ta' 3 metri kwadri li hija anqas minn 5% tal-kejl esproprjat, il-Bord ser iqis li l-kejl tal-art esproprjata huwa ta' 203 metri kwadri.

Mertu

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-art in kwistjoni tifforma parti minn Triq Mikiel Anton Vassalli f'San Ġiljan. A tenur tas-sub-artikoli (3) u (4) tal-artikolu 67 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta 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 li fir-rapport tagħhom dwar l-użu tal-art ikkonstataw li l-art tifforma parti minn triq pubblika. Għalhekk il-Bord iqis li t-teħid ta' din l-art għandu jitqies bħala neċessita għall-użu pubbliku.

Id-definizzjoni ta' 'skop pubbliku' li tinsab fl-Artikolu 2 tal-Kap. 573 tal-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*[1] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001,** intqal illi:-

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

Applikati l-provvedimenti tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u meqjusa wkoll l-assjem tal-provi kollha fuq riskontrati u b'mod partikolari d-dikjarazzjoni tal-Awtorità intimata fejn ikkonfermat li hija trid takkwista l-art indikata fil-pjanta PD 2015_0549 ossia l-art tal-kejl ta' 203m.k l-Bord iqis illi r-rekwiżiti tal-ewwel parti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 huma soddisfatti.

Għaldaqstant il-Bord iqis li a tenur tal-Artiklu 67(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti huma s-sidien tal-art in meritu, liema art ittieħdet mill-Gvern u dan it-teħid m'hu kolpit minn ebda dikjarazzjoni t'esproprju u minn dak riskontrat jirriżulta li din l-art hija amministrata minn Awtorità kompetenti, qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtiega, u għalhekk ser jiddeċiedi li l-art għandha tittieħed b'titolu ta' xiri assolut.

Il-Bord iqis li f'dan l-istadju għandu jiddeċiedi wkoll dwar in-natura tal-art stante li l-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art jiddependi minn natura tal-istess art u ċjoe' jekk hijiex fabbrikabbli jew le.

Fl-ewwel premessa tar-rikors promotur ir-rikorrenti jippremettu li l-art mhijiex fabbrikabbli u dan huwa wkoll rifless fil-kuntratt ta' akkwsit tat-28 ta' Frar 2015, umbagħad fit-tielet premessa jitolbu l-kumpens ta' €850,000 għall-art bħala fabbrikabbli. Il-Perit *ex parte* tal-atturi, Robert Grech, fir-rapport tiegħu jgħid li l-art hija fabbrikabbli u tinsab f'żona ta' żvilupp. Mill-banda l-oħra l-Perit *ex parte* tal-Awtorita, Denis Camilleri, u l-Membri Tekniċi jaqblu li l-art mhijiex fabbrikabbli u ma jista' jsir l-ebda żvilupp fuqha.

[1] 467/94 GV

Mill-provi prodotti jemerġi li l-art hija koperta bil-pjan lokali *North Harbour Local Plan tal-2006 – Junction Improvement Area NHTR 09 policy* li jipprovdi li ma jista jsir l-ebda żvilupp fuq l-art. Il-pjan lokali jipprovdi:-

MEPA will support ADT and appropriate government agencies to upgrade existing junctions which are not coping with the volume of traffic using them, particularly on the Regional Road.

Where major proposals will put unacceptable traffic loads on existing junctions, MEPA will highlight developer's responsibilities towards the redesign/upgrading of these junctions. Major junction improvements are indicated on Map TR1 and the relevant Area Policy Maps. No development permits will be issued which might adversely affect these sites in order to safeguard junction redesign requirements.

3.4.18 Policy NHTR01 emphasises the need to have a good road system in the Local Plan area, especially where routes have strategic significance. Junction Improvement Priorities are identified on Map TR1 in accordance with the TEN-T Project, and these are;

i. Triq Sant Andrija to Pembroke Development Brief Area Junction, Pembroke;
ii. Triq Sant Andrija to Triq Suffolk Junction, Pembroke;
iii. Triq Sant Andrija to Triq Pedidalwett, Swieqi;
iv. Triq Sant Andrija to Triq il-Qasam, Swieqi;
v. Triq Sant Andrija to Triq Normandy, Pembroke;
vi. Triq Mikiel Anton Vassalli to Triq Sant Andrija, Paceville;
vii. Triq Mikiel Anton Vassalli to Triq il-Baltiku, San Giljan;
viii. Triq Mikiel Anton Vassalli to Triq Birkirkara, San Giljan;
ix. Triq Mikiel Anton Vassalli to Triq tas-Sliema, Gzira;
x. Triq Regjonali to Triq il-Wied ta' l-Imsida, Msida.

3.4.19 It has to be emphasised that although the need to improve the traffic circulatory system is stressed, this has to be seen within the overall strategy as laid out in the Structure Plan to improve public transport. These policies do not replace the overall policies and it must be underlined that road improvements have to take place in parallel with improvements in the public transport service and following an integrated approach.

Mis-suespost jemergi mill-aktar ċar li fuq l-art in meritu ma jista jsir ebda żvilupp. La darba ma jista jsir l-ebda żvilupp fuq l-art, l-art għandha tiġi kkunsidrata bħala mhux fabbrikabbli u l-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferimenti tal-art għandu jkun għall-art mhux fabbrikabbli.

A tenur tal-Artikolu 67(5) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta’ Malta l-Bord josserva li f’dan il-każ l-atturi qed jitolbu kumpens ta’ €850,000 għall-art in meritu filwaqt li l-Awtorita tissottometti li l-kumpens għandu jkun ta’ €20,300. Fid-dawl ta’ dan il-Bord sejjer jiffissa terminu perentorju ta’ xahar (1) mid-data ta’ din is-sentenza sabiex is-sidien u l-Awtorità tal-Artijiet jirregolaw ruħhom dwar il-kumpens u jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art in mertu tal-kejl ta’ 203 metri kwadri bħala mhux fabbrikabbli u jirriserva li jipprovdi fuq il-kumplament tat-talbiet jekk ikun il-każ fi stadju ulterjuri.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talba tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet billi jilqa’ in parte t-talba tar-rikorrenti u jordna li l-porzjon diviża ta’ art mhux fabbrikabbli bl-arja libera tagħha u s-sottoswol tagħha f’San Ġiljan li sservi bħala parti minn Triq Mikiel Anton Vassalli sive Regional Road indikata fuq il-pjanta PD2015_0549 ossia l-art delinejata bl-aħmar fuq l-istess pjanta (Dok A – fol 183) tal-kejl ta' mitejn u tlett metri kwadri (203m.k) tiġi akkwistata b’titolu ta’ xiri assolut mill-Awtorità tal-Artijiet. Il-Bord qiegħed jipprefiġġi terminu ta’ xahar (1) mid-data ta’ din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex il-partijiet jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art bħala mhux fabbrikabbli u jordna l-prosegwiment tal-kawża u jirriserva li jipprovdi fuq il-kumplament tat-talbiet, jekk ikun il-każ, fi stadju ulterjuri.

Bl-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

27 ta’ Marzu 2025