BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 29 ta' Mejju 2025

Dr. Peter Borg Costanzi (ID 247554(M)) u Martu Corinne Borg Costanzi (ID 135801(L))

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 6
Rikors Numru : 33/20NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Dr. Peter Borg Costanzi (ID 247554M) *et* datat 21 ta' Mejju 2020 fejn ġie premess:

Illi l-esponenti huma l-propjetarji ta' porzjoni art l-Mensija magħrufa bħala ta' Ġekkun sive ta' Dellija, u tal-kejl superfiċjali ta' cirka 39 metri kwadri jew kejl ieħor verjuri, u illum tinstab fi Triq Claire E Engel, San Ġiljan liema art hija murija fuq l-pjanta hawn annessa u immarkata bħala Dok A.

Property Ownership Form hawn anness Dok B.

Illi l-imsemmija porzjoni art hija okkupata u/jew amministrata minn awtorità kompetenti kif ser jirrizulta mil-provi. Kif jidher mil-ortho photos tal-MEPA tal-2016 u

tal-2004 u 3D street view ta Google Maps din l-art qed tintuża bħala triq liema triq ilha li saret sa mil-1980's (Dok C, D u E).

Illi m'huwiex magħruf jekk din l-art hijiex milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali. L-esponenti ma ġie avżat b'ebda Dikjarazzjoni, Avviż ta` Ftehim jew interpellazjoni ġudizzjarja fir-rigward tal-istess art.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu, previa konferma tat-titolu tal-esponenti:

1. jiddikjara illi l-art fuq imsemmija hija okkupata u/jew qed tiġi amministrata minn awtorità kompetenti u konsegwentement tordna li l-art tittieħed b'titolu ta` xiri assolut u fin-nuqqas tordna r-riprestinazzjoni tal-istess propjeta;

2. Jekk jkun 'l kaz skond l-ezitu tal-ewwel talba:

A) tagħti żmien xieraq l-ewwel lil-awtorita intimata u terminu ieħor lil esponenti li jibda jiskatta wara li jgħaddi l-ewwel terminu, sabiex jindikaw il-kumpens relattiv li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art;

B) f'kaz illi l-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar l-kumpens li għandu jitħallas ghal dik l-art, jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment ta dik l-art entro l-parametri indikati mil-partijiet;

C) jikkundanna lill-Awtorità tħallas il-kumpens hekk likwidat għat-teħid tal-istess art flimkien mal-interessi fuq tali ammont mid-data stabbilita mil-Bord sad-data ta' pagament effettiv.

D) jaħtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u jiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-publikazzjoni tal-istess kuntratt.

3. F'kull eventwalita' flimkien mal-kumpens tax-xiri jew ma l-ordni tar-radd lura tal-art skond kif ikun 'l kaz, tillikwida d-danni morali u danni materjali mġarrba mir-rikorrenti skond l-liġi.

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

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 22 ta' Gunju 2020 (fol 56 *et seq*) fejn ġie 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 Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu dejjem jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni. Dan jista' jsehh biss talvolta l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd. Ghalhekk, dejjem minghajr pregudizzju ghal dak li se jinghad aktar tard, jehtieg dejjem li jigi prezentat root of title flimkien ma' pjanta li turi b'mod car kif l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha torbot ma' dik tal-kuntratt t'akkwist;

2.2 Illi nonstante il-premess, meta wiehed jiehu konjizzjoni ta' l-art indikata fil-pjanti annessi mar-rikors, jirrizulta dan li gej:

2.2.1 Illi mir-rekords li ghandha l-Awtorita', jibda biex jinghad li, bhala stat ta' fatt, l-art tal-kejl superficjali ta' 39 m.k. mertu tar-rikors qatt ma ttiehdet mill-Awtorita' esponenti jew, f'xi zmien precedenti, il-Kummissarju ta' l-Artijiet;

2.2.2 Illi fi kwalunkwe kaz, u dejjem ghal kull buon fini, l-Awtorita' esponenti tixtieq tfakkar li, in tema legali, 'il-gvern ma ghandu ebda obligu jesproprija toroq u lanqas ghandu bzonn jaghmel dan.' (Ara ***Richard Buhagiar et. -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet et.****, deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar is-27 ta' Marzu 2020 – Cit Nru 735/92SM)*

2.3 Illi in vista tal-premess, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-interita' taghhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-30 ta' Ottubru 2024 (fol 161 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata ppreżentata fit-2 ta' Diċembru 2024 (fol 169 *et seq*).

Sema u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tal-25 ta' Frar 2025 (fol 176 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Bord jistabilixxi kumpens ġust għall-esproprju ta' porzjon art fil-Mensija magħrufa bħala Ta' Ġekkun sive Ta' Dellija tal-kejl superfiċjali ta' ċirka 39 metri kwadri li tifforma parti minn Triq Claire E. Engel, San Ġiljan.

Din is-sentenza hija limitata għall-ewwel parti tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u ċjoe dwar il-prova tat-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. Il-partijiet jaqblu li fir-rigward tal-art in kwistjoni qatt ma nħarġet Dikjarazzjoni Presidenzjali jew Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali.

Ir-rikorrenti Dr. Peter Borg Costanzi xehed permezz ta' affidavit (fol 62) kif ukoll fis-seduta tad-29 ta' Marzu 2023 (fol 125) li qabel is-sena l-1979 l-art kienet waħda agrikola u kienet parti minn territorju sħiħ ta' għelieqi. Wara s-sena 1979 it-territorju beda jiġi żviluppat u sas-sena 1982/1984 it-triq kollha kienet ġiet iffurmata u ftit wara asfaltata. F'dak iż-żmien il-plot tiegħu ma kienetx żviluppata ħlief għal parti li l-Gvern ħa biex għamel triq. Xehed li t-triq ma ġietx iffurmata minnu u huwa ma kellux sehem fil-formazzjoni tagħha. Il-formazzjoni saret mill-Gvern inkluż l-asfalt u anke s-servizzi relattivi. Meta sar l-iżvilupp tal-art tiegħu fl-2016, it-triq kienet diġa ffurmata, *resurfaced* aktar minn darba u minnha kienu għaddejjin is-servizzi pubbliċi bħal ilma, dawl, drenaġġ u internet.

Fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2021 xehed il-Perit Lucien Stafrace (fol 85A sa 85D) li l-art żviluppata mir-rikorrenti hija soġġetta għall-kundizzjonijiet mertu tal-permess PA1500/16 (fol 76 *et seq*) fejn klawsola H tipprovdi li fejn it-triq ma tkunx għadha ġiet miftuħa jew iffurmata din għandha ssir qabel ma jibda l-iżvilupp mertu tal-permess. F'każ li t-triq tkun diġa ffurmata u asfaltata il-kundizzjoni tkun nulla. Mill-*aerial photos* tal-1978 (fol 81) jidher li t-triq kienet għadha mhux iffurmata. Mill-aerial photos tal-1988 (fol 82) it-triq kienet iffurmata iżda mhux ċar jekk kienetx asfaltata u f'tal-1994 (fol 83) kienet asfaltata u lesta.

Fl-istess seduta xehdet **Doriella Vassallo in rappreżentanza ta' *Infrastructure Malta* (fol 85F)** li kkonfermat li minn meta ġiet kostitwita l-imsemmija entita, f'Settembru 2018, ma saru l-ebda interventi fuq l-art.

Fl-istess seduta xehed ukoll **Brian Farrugia in rappreżentanza tal-Awtorita' Għat-Trasport f'Malta (fol 25I)** li l-Awtorità ma kienetx għamlet esproprju tal-art in meritu u ma nstabet ebda informazzjoni dwarha jew dwar *resurfacing* minn meta ġiet kostitwita l-istess Awtorità fl-2000.

In-Nutar Marisa Grech, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet xehedet permezz ta' affidavit (fol 128) u fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2023 (fol 130 sa 131) li l-art mertu tal-kawża għandha kejl ta' 40.6 metru kwadru. Spjegat li abbażi tas-sentenza **Joseph Abela et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fid-9 ta' Frar 2023 (Appell 7/19) mill-Qorti tal-Appell, f'każ ta' toroq residenzjali, l-Awtorità hija tenuta toħroġ kumpens skond is-segwenti parametri u cioe: (a) jekk kemm-il darba si tratta ta' art fronteġġanti proprjeta' residenzjali fuq iż-żewġ naħat l-Awtorità takkwista dik l-istrixxa ta' art li taqa' 'l barra mill-wisa' ta' erba' metri meħud fuq kull naħa, u (b) jekk kemm-il darba si tratta ta' art fronteġġanti proprjeta' residenzjali fuq naħa u *green area* fuq in-naħa l-oħra, l-Awtorità tgħaddi biex takkwista dik l-istrixxa t'art 'il barra minn 9.14 metri imkejla mill-linja residenzjali. B'hekk fil-fehma tal-Awtorità mill-art sudetta tar-rikorrenti, il-porzjoni art li trid tiġi akkwistata hija dik tal-kejl ta' 10.34 metri kwadri kif muri fil-pjanta mmarkata Dok. A (fol 129). **In kontro-eżami** tgħid li din hija l-interpretazzjoni tal-Awtorita skond il-parametri indikati fis-sentenza citata ta' Joseph Abela.

Fis-seduta tat-12 ta' Marzu 2024 xehedu l-Inġinier Greta Zammit Muma (fol 150-151) u Luke Scicluna (fol 153-154) in rappreżentanza tal-*Water Services Corporation* li kkonfermaw li fit-triq għaddejjin il-*mains* tad-drenaġġ iżda m'hemmx *records* ta' meta saru. Fl-2003 kienu saru xi xogħolijiet ta' riparazzjoni mill-Public Works u fl-2013 saret estensjoni tad-drenaġġ u tal-ilma n-naħa Ta' Ġiorni tramite *Transport Malta* u fl-2014 saru xogħolijiet t'emerġenza mill-*Water Services Corporation*. M'hemmx lanqas *records* ta' meta saru l-*mains* tal-ilma iżda meta staqsa qalulu mhux uffiċjalment li dawk saru bejn is-sena 1987 u 1989. Fl-istess seduta xehed **Nicholas Borg (fol 156), in rappreżentanza tal-Enemalta plc**, li l-*cable* tal-*street lighting* sar fl-2015. Il-*bypass cable* sar fl-1993 u saret *sub-station* fl-2000.

Sabiex jassistuh f'din il-kawża **il-Bord innomina bħala Membri Tekniċi tiegħu l-Periti Danica Mifsud u Edgar Rossignaud li fir-rapport tagħhom (fol 66 sa 69)** kkonfermaw li l-art in kwistjoni tintuża bħala triq li tifforma parti minn Triq Claire E. Engel f'San Ġiljan.

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 prodotti jirriżulta li r-rikorrenti Dr. Peter Borg Costanzi akkwista s-sehem ta' $^{17}/_{288}$ ta' porzjoni art kbira ta' circa 18 Tumoli permezz ta' tlett kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tat-3 ta' Ġunju 1966, kif modifikati b'kuntratt ieħor tas-16 ta' Awwissu 1968 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Permezz ta' kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tat-23 ta' April 1980 (Dok H – fol 31 *et seq*) ir-rikorrenti żamm is-sehem ta' $^{17}/_{288}$ fuq porzjoni diviża mill-art filwaqt li akkwista s-sehem rimanenti ta' $^{271}/_{288}$ tal-istess porzjoni diviża art għall-kejl ta' 178 metri kwadri. Permezz ta' kuntratt ta' permuta tat-8 ta' Novembru 1986 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef (Dok G – fol 19 *et seq*) ir-rikorrenti biegħ minn din l-art il-kejl ta' 44.6 metru kwadru filwaqt li akkwista l-kejl ta' 88.95 metru kwadru sabiex b'hekk il-porzjoni diviża tiegħu ġiet tkejjel 222.35 metri kwadri. Sussegwentement permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Mejju 2008 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood (Dok F – fol 15 *et seq*) ir-rikorrenti akkwistaw id-dirett dominju perpetwu tal-art u fdew iċ-ċens perpetwu relattiv. L-art mertu tal-proċeduri odjerni hija l-parti stradali mill-imsemmija art.

Fis-seduta tat-2 ta' Diċembru 2020 (fol 63) 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 fosthom, il-*property ownership form* u l-kuntratti relattivi, 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.

<u>Kejl</u>

Fir-rikors promotur u l-affidavit tiegħu r-rikorrenti jagħmel referenza għall-kejl tal-art li għandha tiġi esproprjata ta' circa 39 metri kwadri. Fl-affidavit tan-Nutar Marisa Grech jingħad li l-kejl tal-art in meritu huwa ta' 40.6 metri kwadri. In vista tad-

diskrepanza minima fil-kejl li hija anqas minn 5% u li dan il-kejl il-ġdid ma ġiex ikkontestat mir-rikorrenti, il-Bord ser iqis li l-kejl tal-art li tagħha r-rikorrenti qegħdin jippretendu l-kumpens huwa ta' 40.6 metru kwadru.

Mertu

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-art li tagħha r-rikorrenti qegħdin jippretendu kumpens tifforma parti minn Triq Claire E. Engel f'San Ġiljan. A tenur tas-sub-artikoli (3) u (4) tal-artikolu 67 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta l-Awtorità intimata indikat li l-Gvern irid jikseb parti biss minn din l-art b'xiri assolut fil-kejl ta' 10.34 metru kwadru peress li ssosstni li hija obbligata takkwista biss dik l-istrixxa tal-art li taqa' 'l barra mill-wisa' ta' erba' metri meħuda fuq kull naħa skont is-sentenza **Joseph Abela et vs L-Awtorità tal-Artijiet**. Ir-rikorrenti jsostnu li l-art kollha għandha tiġi akkwistata billi t-triq ġiet iffurmata madwar tletin sena qabel ma nħareġ il-permess ta' żvilupp tal-plot tagħhom fl-2016 u ma kienux huma li fetħu u żviluppaw it-triq u għalhekk għandhom jiġu kkumpensati ukoll ta' dik il-parti entro l-erba' metri mill-bini.

Fis-sentenza ċitata mill-intimata ta' **Joseph Abela et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Appell 16/2019) mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2023 ingħad:-

> *14. …… 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.

L-argument tar-rikorrenti huwa li għandhom jiġu kkumpensati wkoll tal-parti tal-art entro l-erba' metri ġjaladarba t-triq quddiem il-plot tagħhom kienet diġa ffurmata meta nħareġ il-permess ta' żvilupp tagħhom numru 1500/2016, ma kienux huma li żviluppaw it-triq adjaċenti għall-plot, hemm għaddejjin minnha s-servizzi magħmula mill-Gvern u l-asfaltar sar mill-Gvern. Jgħidu li din hija l-interpretazzjoni korretta tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 imżewweġ mal-Avviż Legali konċernanti t-toroq u l-Leġislazzjoni Sussidjarja 499.57. Dan anke tenut kont li r-rimedju taħt l-Artikolu 67 huwa rimedju straordinarju li ġie mgħoti biss għal perijodu limitat ta' 5 snin.

Il-Bord jibda billi jagħmel referenza għas-sentenza **Mosim Limited vs Kummissarju tal-Artijiet** (Appell 1191/2015/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu 2022 li kienet titratta wkoll kwistjoni fejn id-djar li kellhom aċċess fuq it-toroq adjaċenti nbnew snin wara t-triq – l-istess argument sollevat mir-rikorrenti. Ingħad:-

6. Il-fatt illi "meta ttieħdet l-art in kwistjoni d-djar li għandhom aċċess fuq l-istess toroq lanqas biss kienu għadhom mibnija u ġew mibnija snin wara" ma jfissirx illi t-triq ma nfetħitx biex l-art tal-attriċi jkollha aċċess għat-triq pubblika. Kondizzjoni għall-iżvilupp ta' art fabbrikabbli – u mhux biss bħala ħtieġa legali iżda

wkoll bħala ħtieġa prattika biex dik l-art tista' tiġi żviluppata u tintuża – hija li parti minn dik l-art isservi bħala triq, u, kif kien igħid l-art. 20(5) tal-Kodiċi tal-Pulizija fiż-żmien relevanti, "it-tul tat-triq li għandha tiġi hekk invellata għandu jibda minn triq li ġà hemm u li hija ġà miftuħa għall-pubbliku, u għandu jibqa' sejjer sal-aħħar tarf tal-faċċata tal-bini li għandu jsir". Jekk l-art tal-attriċi inzertat 'il ġewwa mit-triq pubblika u kienet l-ewwel li ġiet żviluppata, b'mod li binjiet li telgħu wara u kienu eqreb tat-triq pubblika sabu t-triq ġà lesta, ma jeskludix il-fatt li t-triq infetħet biex taqdi l-art tal-attriċi u hekk tirrendiha fabbrikabbli. Naturalment, jekk biex sar ix-xogħol tal-invellar tat-triq l-attriċi daħlet fi spejjeż (li ma jidhirx li huwa l-każ, għax ix-xogħlijiet fil-każ tallum jidher li saru mill-awtorità pubblika) jista' jkun li jkollha dritt ta' kumpens – mhux għall-valur tal-art iżda għall-valur tax-xogħlijiet – mingħand is-sidien ta' artijiet li ġew żviluppati wara u għalhekk sabu x-xogħol lest, iżda din tkun ħaġa bejn l-attriċi u s-sidien l-oħra, u mhux bejn l-attriċi u l-awtorità.

7. L-ilment tal-attriċi iżda huwa illi t-triq fuq l-art tagħha ma hijiex triq ġewwa "żona residenzjali fejn l-utilità tagħha hija li tagħti aċċess għal djarhom lill-persuni li xtraw il-proprjetà tagħhom fl-akkwati, imma hija triq ta' utilità pubblika".

8. Dan jista' jkun minnu iżda ma jibdilx il-fatt illi t-triq infetħet biex tista' tiġi żviluppata l-art tal-attriċi, u għalhekk l-attriċi ġà ħadet il-vantaġġ paċjut mal-fatt li parti mill-art hija stradali. Il-fatt imbagħad illi t-triq tista' tintuża mill-pubbliku ma jibdel xejn minn dan, għax kif il-pubbliku jista' jinqeda bit-triq fuq l-art tal-attriċi hekk ukoll l-attriċi tista' tinqeda bit-toroq li nfetħu fuq l-art tal-ġirien biex tasal għall-art tagħha.

Dan ifisser li mhuwiex daqstant rilevanti jekk it-triq ġietx iffurmata qabel jew wara li nbniet il-plot. Li hu żgur hu li meta t-triq tkun infetħet qabel iseħħ l-iżvilupp – bħal ma ġara fil-każ preżenti – dan ma jibdilx il-fatt li t-triq infetħet biex setgħet tiġi żviluppata l-art tal-atturi u li grazzi għall-istess triq l-atturi setgħu jottjenu l-permess ta' żvilupp relattiv. Għalhekk f'qagħda bħal din jiġi li l-atturi jkunu ġja ħadu l-vantaġġ relattiv konsegwenza tal-fatt li parti mill-art tagħhom hija stradali.

Hawnhekk il-Bord josserva li meta l-atturi akkwsitaw il-porzjoni art in meritu permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tat-23 ta' April 1980 (Dok H – fol 31 et seq) il-plot minnhom akkwistata ġiet deskritta bħala ta' 'kapacita superficjali ta' circa mija tmienja u sebgħin metri kwadri ($178m^2$) **li minnhom tnejn u tletin punt ħamsa metri kwadri ($32.5m^2$) huma stradali**[1]. Dan ifisser li meta r-rikorrenti xtraw l-art in kwistjoni, huma kienu jafu sa mill-bidu li parti mill-art tagħhom kellha tifforma parti mis-sistema ta' toroq. Kif osservat fil-ġurisprudenza ċitata, kondizzjoni għall-iżvilupp ta' art fabbrikabbli hija proprju li parti minn dik l-art isservi bħala triq u dan indipendentement minn jekk it-triq tkunx ġiet mgħamula qabel l-istess żvilupp. Jiġi osservat li dan ir-rekwiżit huwa mhux biss ħtieġa legali iżda huwa wkoll ħtieġa prattika sabiex dik l-art tista' tiġi żviluppata u tintuża.

[1] Enfasiżżar tal-Bord.

Kwantu għal kwistjoni tal-ftuħ tat-triq il-Bord josserva li fis-sentenza ċitata ta' **Joseph Abela et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Appell 16/19/1/NB) il-Qorti tal-Appell kienet ċara li f'każ ta' allegazzjoni li kien il-Gvern li fetaħ it-triq, bħal m'hu qed jiġi allegat fil-każ odjern, ikun meħtieġ li min jallega jrid jipprova. Dan ifisser li fil-każ in eżami ir-rikorrenti kellhom iressqu prova **konklussiva** li kien il-Gvern li fetaħ it-triq fuq il-porzjoni in kwistjoni. Ir-rappreżentanta ta' *Infrastructure Malta* ikkonfermat li ma saru l-ebda interventi fuq l-art minn *Infrastructure Malta*. Tressaq ukoll ir-rappreżentant ta' *Transport Malta* li kkonferma li l-Awtorità m'għamlet l-ebda talba għall-esproprju u ma nstabet l-ebda informazzjoni dwar *resurfacing* minn meta ġiet kostitwita l-istess Awtorità fl-2000. Ix-xhieda tar-rappreżentant tad-Dipartiment tax-Xogħolijiet Pubbliċi lanqas ma tefgħet dawl fuq min fetaħ it-triq. L-unika prova ċara li tressqet kienet dik tal-Perit Lucien Stafrace (fol 85A sa 85D) li mill-*aerial photos* tal-1978 (fol 81) jidher li t-triq kienet għadha mhux iffurmata filwaqt li mill-*aerial photos* tal-1988 (fol 82) it-triq kienet iffurmata iżda mhux ċar jekk kienetx asfaltata u f'tal-1994 (fol 83) kienet asfaltata u lesta.

Mis-sentenza ċitata huwa ċar li l-prova li għandha titressaq li l-Gvern fetaħ it-triq trid tkun waħda konklussiva. Dan ifisser li mhux biżżejjed li s-sid jgħid li ma kienx huwa li fetaħ it-triq iżda jrid jipprova li kien il-Gvern li fetaħ it-triq. Il-fatt li mill-provi prodotti rriżulta li d-dipartimenti varji tal-Gvern għaddew is-servizzi ta' drenaġġ, dawl u ilma fit-triq ma jfissirx li l-Gvern fetaħ it-triq u li għandu l-obbligu li jakkwista l-parti entro l-erba' metri mill-bini, aktar u aktar meta bħal fil-każ preżenti ħareġ li tali serviżżi jidher li bdew jiġu mgħoddija fl-istess żminijiet meta l-akwata in kwistjoni kienet qeda tiġi żviluppata f'waħda residenzjali.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **St George's Bay Hotel Limited vs Il-Kummissarju tal-Artijiet** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (1486/2001GC) fil-11 ta' Frar 2011 fejn ġie mfisser li xogħolijiet bħal mogħodija ta' servizzi jitqiesu li saru biss għal skopijiet ta' utilita' pubblika. Intqal hekk:

> *Fil-kjawza fl-ismijiet "Sammut vs ICA Carmelo Micallef nomine" il-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Marzu 1958, irriteniet illi "lanqas ma jista' jingħad li hemm l-imsemmija preżunzjoni li t-triq hija pubblika sempliċiment għaliex l-istess ilha tiġi użata mill-pubbliku xi sittin sena u l-Gvern ġieli għamel xi xogħolijiet ta' tiswija, u anki għal dak ta' mogħdija ta' drenaġġ fiha, għaliex dawn ix-xogħolijiet għandhom jiġi kkonsidrati li saru għal skopijiet ta' utilita pubblika u mhux bħala att kostitwenti pussess." Fl-istess sentenza l-Qorti iżżid illi fi kwalunkwe kaz toroq viċinali, bħal dik in kwistjoni, huma dejjem soġġetti għas-servitu' pubblika ta' transitu u ta' użu.*

Fl-istess sentenza saret ukoll referenza għal sentenza oħra fl-ismijiet **Nutar Dr Rosario Frendo Randon vs Onor. Paolo Boffa et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Jannar 1955 fejn ġie ritenut li "*...jekk il-gvern għamel xi xogħlijiet bħal dak tal-mogħdija tad-drenaġġ, kif allegat mill-attur, l-istess xogħlijiet għandhom jiġu kunsidrati li saru għal skopijiet ta' utilità pubblika, u mhux bħala atti kostitwenti pussess*". Fl-istess sentenza

anke t-twessiegħ ta' triq, asfalt u bankini li saru mill-Gvern ma tqiesux bħala żvilupp tat-triq.

Għaldaqstant mill-assiem tal-provi prodotti u abbażi tal-kostatazzjonijiet u kunsiderazzjonijet fuq magħmula il-Bord iqis li l-Gvern mhuwiex obbligat jakkwista dik il-parti tal-art entro l-4 metri mill-bini kif qed jippretendu l-atturi u cioe' il-Gvern mhuwiex obbligat jakkwista l-porzjoni art fil-kejl ta' 30.26MK immarkata bl-iswed fuq il-pjanta Dok A – fol. 129.

In kwantu għall-parti li taqbeż l-erba' metri hemm qbil bejn il-partijiet li din il-porzjon għandha tiġi akkwistata. Ir-rikorrenti ma ressqux provi dwar il-kejl tal-parti li tiżboq l-erba' metri u ma kkontestawx il-kejl ta' 10.34m^2 kkalkulat mill-Awtorità tal-Artijiet u mmarkat bl-aħmar fuq il-pjanta a fol 129. Fin-nuqqas ta' kontestazzjoni ta' dan il-kejl, il-Bord ser jimxi fuq il-kejl ta' 10.34m^2.

A tenur tas-sub-artikoli (3) u (4) tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta l-Awtorità tal-Artijiet mhux biss indikat li l-Gvern irid jikseb din il-porzjon fil-kejl ta' 10.34m^2 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 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*[2], deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001,** intqal illi:-

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

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 l-affidavit tan-Nutar Marisa Grech fejn ikkonfermat li l-Awtorità tal-Artijiet trid takkwista l-art indikata fil-pjanta a fol 129 ossia l-art tal-kejl ta' $10.34m^2$ l-Bord iqis illi r-rekwiżiti tal-ewwel parti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 huma soddisfatti fir-rigward tal-istess porzjoni art.

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 fil-kejl ta' $10.34m^2$ 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.

A tenur tal-Artikolu 67(5) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta l-Bord sejjer jiffissa terminu perentorju ta' tlett (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex is-sidien u l-Awtorità tal-Artijiet jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art in mertu tal-kejl ta' $10.34m^2$ u jirriserva li jipprovdi fuq il-kumplament tat-talbiet jekk ikun il-każ fi stadju ulterjuri.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti enumerati 1 u 2A u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet billi, filwaqt li jiddikjara li l-atturi huma sidien tal-porzjoni art in meritu kif fuq deskritta:-

1. Jilqa' in parte l-ewwel talba attriċi u jiddikjara li l-art fil-kejl ta' għaxra punt tlieta erbgħa metri kwadri ($10.34m^2$) hija okkupata u amministrata minn Awtorità kompetenti u konsegwentement jordna li l-istess art fil-kejl ta' għaxra punt tlieta erbgħa metri kwadri ($10.34m^2$) tiġi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut mill-Awtorita intimata.

2. Jilqa' t-tieni talba mmarkata bħala 2A u jipprefiġġi terminu ta' tlett (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex il-

[2] 467/94 GV

partijiet jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens relattiv li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art fil-kejl ta' għaxra punt tlieta erbgħa metri kwadri (10.34m^2).

3. 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

29 ta' Mejju 2025