QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 17 ta' Ġunju, 2025.

Numru 1

Rikors numru 16/19/3 NB

Joseph Abela u martu Pauline Abela

v.

L-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi wara sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet rigward talba għall-esproprju u kumpens dwar art li fuqha għaddiet triq skemata. Il-Bord segwa sentenza preċedenti tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-istess kawża fejn ġie dikjarat li Artikolu 67 tal-**Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta)** irid

jiġi interpretat flimkien mar-**Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħolijiet f'Toroq (Leġislazzjoni Sussidjarja 499.57**)

Il-Qorti

Preliminari

1. Permezz ta' rikors ippreżentat quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet (il-Bord) fit-22 ta' Mejju, 2019, Joseph Abela u martu Pauline Abela (l-Atturi jew ir-Rikorrenti) ippremettew:

> "Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tas-27 ta` Lulju 1989 (Dok A) l-esponenti xtraw u akkwistaw żewġ porzjoni diviżi ta` art fabrikabbli fix-Xgħajra limiti ta` Ħaż-Żabbar f'żona magħrufa bħala Tal-Pilar kif murija fil-pjanta hawn annessa (Dok B) ta` kejl superfiċjali komplessiv ta` ċirka 5302.4m2 u li hija bordurata bl-aħdar fuq l-istess pjanta.
>
> Illi l-esponenti għadhom proprjetarji ta` varji porzjonijiet mill-istess art b'mod partikolari, b'referenza għall-aerial photograph (Dok C), dawk l-areas indikati bl-ittri A (35m2), B (28m2), C (45m2) u D (160m2).
>
> Illi dawn l-erba` porzjonijiet illum huma parti mit-triq u cioe kwantu għall-porzjonijiet A u C li jinsabu fi Triq l-Ispnott, kwantu għal porzjoni B fi Triq A.G. Chestney u kwantu għall-porzjoni D fi Triq Wied Glavan, Zabbar.
>
> Illi fuq dawn l-erba` porzjonijiet ma saret l-ebda Dikjarazzjoni Presidenzjali u lanqas ma sar xi Avviż għall-Ftehim jew xi intimazzjoni ġudizzjarja.
>
> Illi għalhekk japplika għal dan il-każ dak li hemm stipulat fl-Artikolu 67 tal-Kap. 573.
>
> Illi għal kull buon fini l-esponenti qiegħdin jehmżu rapport u stima tal-Perit Daniel Cordina fejn il-porzjoni A ġiet stmata għal €42,000, il-porzjoni B €33,600, porzjoni C €54,000 u porzjoni D €127,200 u jidhrilhom li dan huwa l-kumpens ġust għal-dawn il-propjetajiet."

2. L-atturi għaddew imbagħad sabiex ressqu dawn it-talbiet lill-Bord:

> "i. Jordna illi l-art imsemmija indikata bħala porzjonijiet A, B, C u D tiġi akkwistata b'titolu ta` xiri assolut u dan stante illi l-art hija neċessarja u utilizzata għal skop pubbliku;
>
> ii. Jiffissa żmien qasir u perentorju sabiex l-esponenti u l-intimat jiddikjaraw l-ammont ta` kumpens li huma qed jippretendu għat-trasferiment tal-istess art u għal din l-fini l-esponenti min issa stess tindika l-prezz fuq imsemmi, u f'każ li m'hemmx ftehim fuq tali kumpens, ikun dan l-istess Bord li jistabbilixxi l-kumpens ġust għat-trasferiment tal-istess art entro l-parametri stipulati fl-Artikolu 67(6) tal-Kap. 573;
>
> iii. Jikkundanna lill-Awtorità sabiex tħallas il-prezz hekk stabbilit kif ukoll tillikwida danni morali pagabbli lill-esponenti biex jagħmlu tajjeb għall-okkupazzjoni tal-art mid-data tat-teħid fiżiku tal-istess sad-data ta` trasferiment tal-istess art u tillikwida wkoll id-danni morali sofferti mill-esponenti minħabba s-snin li l-art baqgħet okkupata mingħajr ma ħarġet Dikjarazzjoni Presidenzjali.
>
> Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u bl-interessi."

3. B'risposta tal-31 ta' Lulju, 2019, l-Awtorità tal-Artijiet (l-Awtorità jew l-Awtorità konvenuta) laqgħet għall-azzjoni attriċi billi ressqet l-eċċezzjonijiet segwenti:

> "1. Illi l-Awtorità 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-Awtorità esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:
>
> 2.1 Fl-ewwel lok, ma jirrizultax car kif l-art imsemmija fir-rikors promotur tikkombaca mas-sitwazzjoni attwali fuq il-post. Se mai, dan jista' jsir biss billi l- 'boundaries' attinenti ghall-kuntratti jigu nterpretati fuq 'aerial photos'. Fin-nuqqas ta' dan, huwa difficli sabiex wiehed ikun f'pozizzjoni li jirrejagixxi ghat-talbiet promoturi;
>
> 2.2 Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti iridu qabel xejn jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni izda dan

jista' jsehh biss talvolta l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd;

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

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

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

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

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

4. B'sentenza tal-25 ta' Mejju, 2022 il-Bord laqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tal-atturi u ddikjara li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċjoè l-porzjonijiet A, B, C u D indikati fuq il-pjanta mmarkata u annessa bħala Dok B mar-rikors promotur qegħdin jintużaw għall-iskop u fl-interess pubbliku u li huma hekk meħtieġa u kkundanna lill-Awtorità sabiex takwista l-istess proprjetà b'titolu ta' xiri assolut u pprefiġġa terminu ta' xahrejn sabiex l-Awtorità tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens għat-trasferiment.

5. L-Awtorità tal-Artijiet appellat minn dik is-sentenza u b'sentenza tad-9 ta' Frar, 2023 din il-Qorti diversament komposta laqgħet parti mill-appell tal-Awtorità, ħassret id-deċiżjoni tal-Bord u rinvjat il-proċess lura lill-Bord sabiex jerġgħu jiġu deċiżi mill-ġdid l-ewwel żewġ talbiet "*fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula*"[1] f'dik is-sentenza. Wara li sar ir-rinviju, komplew jinġabru aktar provi u fit-28 ta' Novembru, 2024 ingħatat is-sentenza li minnha sar l-appell odjern.

6. B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Novembru, 2024 il-Bord iddeċieda billi:

> "1. Jordna li l-porzjonijiet art ossia plot 1 fil-kejl ta' 25m.k, plot 2 fil-kejl ta' 30.56m.k, plot 3 fil-kejl ta' 24.55m.k u plot 4 fil-kejl ta' 22.12m.k. kif indikati fil-pjanta Dok MGX 2 (fol 257) jiġu akkwistati mill-Awtorità tal-Artijiet b'titolu ta' xiri assolut.
>
> 2. Jipprefiġġi terminu ta' erba xhur mid-data ta' din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex l-Awtorità tal-Artijiet tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess porzjonijiet art.
>
> 3. Jordna l-prosegwiment tal-kawża u jirriserva li jipprovdi fuq il-kumplament tat-talbiet fi stadju ulterjuri.
>
> Spejjeż riservati għall-ġudizzju finali."

7. Ir-raġunijiet relevanti għal dan l-appell li wasslu lill-Bord għad-deċiżjoni tiegħu huma kif ġej:

[1] Paġna 31 tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Frar, 2023.

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

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

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

Il-Bord ma jaqbilx mas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti li għandha tiġi akkwistata l-porzjoni art immarkata bl-aħdar minn plot 4 fil-kejl ta' 83.61m.k fil-pjanta MGX 2 għaliex din ġiet asfaltata minn entita' governattiva. Kif fissret il-Qorti tal-Appell stess "...il-fatt li l-Gvern ikun witta t-triq, għadda xi servizzi jew għamel kisja tal-asfalt, ma jġibx b'daqshekk telf ta' pussess jew telf ta' titlu fuq l-art". F'dan is-sens għamlet referenza għas-sentenza tat-30 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Leonarda Muscat et vs Lourdes Diacono et** li għamlet referenza għal sentenza oħra tal-Qorti tal-Appell stess fl-ismijiet **Richard Buhagiar et v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fis-27 ta' Marzu, 2020 fejn ingħad li *"...il-fatt li l-gvern seta' kien hu li għamel l-asfalt fit-triq u anke għadda d-drenaġġ għad-djar limitrofi, ma għandux jiġi interpretat illi b'daqshekk dik il-parti tat-triq hija proprjetà pubblika*".

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

[...]

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

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

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

> "18. Inoltre rriżulta mix-xhieda tal-istess Perit Stafrace li, sas-sena 1988 ma kien għadu sar l-ebda żvilupp ta' xejn (ara Dok. LS9A), sas-sena 1994 kien sar l-iżvilupp b'tali mod li ġew iffurmati t-toroq relattivament għall-porzjonijiet A u C (ara Dok. LS9B a fol. 85) mentri l-porzjonijiet B u D kienu għadhom mhux żviluppati u l-istess jirriżulta mir-ritratt relattiv għas-sena 1998. Mentri mir-ritratt tas-sena 2004 jirriżulta li l-porzjon B kienet ġiet żviluppata bħala triq, mentri parti żgħira biss minn porzjon D kienet ġiet żviluppata bħala triq (ara Dok. LS 9D a fol. 87)"...

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

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

B'hekk fir-rigward tal-plots 1, 2, 3 u kwantu għal plot 4, għar-rigward il-parti fil-kejl ta' 22.12m.k, il-Bord jagħraf li a tenur tas-sub-artikoli (3) u (4) tal-Art. 67 tal-Kap. 573 l-Awtorità intimata mhux biss indikat li l-Gvern irid jikseb l-art b'xiri assolut iżda wkoll uriet għas-sodisfazzjon tal-Bord li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi.

Dan huwa wkoll ikkonfermat mill-membri tekniċi tal-Bord, il-**Perit Edgar Rossignaud u l-Perit Valerio Schembri** li kkonstataw li l-porzjonijiet kollha qegħdin jiġu utilizzati bħala partijiet minn toroq asfaltati. Dan jidher ċar ukoll mir-ritratti annessi mar-rapport tal-istess periti tekniċi. B'hekk il-Bord iqis li t-teħid ta' dawn il-porzjonijiet art għandu jitqies bħala neċessita għall-użu pubbliku.

Id-definizzjoni ta' 'skop pubbliku' li tinsab fl-Artikolu 2 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, taqra hekk:-

> "*kull skop li għandu x'jaqsam mal-użu esklużiv tal-Gvern jew mal-użu pubbliku ġenerali, jew li għandu x' jaqsam ma' jew jiswa għall-interess jew qadi tal-pubbliku (sew jekk l-art tkun għall-użu tal-Gvern sew jekk le) jew ma' jew għall-ippjanar 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.*"

Fis-sentenza fl-ismijiet **Mario Cutajar noe vs Kummissarju tal-Art et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001, intqal li:-

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

Applikati l-provvedimenti tal-Artikolu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta meħud kont tal-obbligi li kienu jinsabu fil-Kodiċi tal-Pulizija (Kap. 10 tal-Liġijiet ta' Malta) dwar formazzjoni ta' toroq, illum l-Avviż Legali 29 tas-sena 2010 (Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet

> f'Toroq) u r-Regolamenti 13 u 16 taħt it-Taqsima III ta' Toroq f'Postijiet Abitati u r-Regolamenti 19 sa 22 taħt it-Taqsima IV ta' Toroq Privati tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 499.57 fl-isfond tal-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti tal-Appell f'din il-kawża u li abbażi tagħhom l-atti ġew rimandati lura lil dan il-Bord u meqjusa wkoll l-assjem tal-provi kollha fuq riskontrati l-Bord iqis li l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi jistħoqq li jiġu milqugħa u dan fir-rigward tal-plot 1 fil-kejl ta' 25m.k, tal-plot 2 fil-kejl ta' 30.56m.k, tal-plot 3 fil-kejl ta' 24.55m.k u tal-plot 4 fil-kejl ta' 22.12m.k. kif indikati fil-pjanta Dok MGX 2 – fol 257.
>
> Għaldaqstant il-Bord iqis li a tenur tal-Artikolu 67(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta ġja ġie deċiż li r-rikorrenti huma sidien tal-plots fil-kejl imsemmi, liema plots ittieħdu mill-Gvern u dwar dan it-teħid ma nħarġet l-ebda dikjarazzjoni u minn dak riskontrat issa f'din is-sentenza jirriżulta li dawn il-plots huma amministrati minn Awtorità kompetenti, qed jintużaw għal skop u fl-interess pubbliku u huma hekk meħtiega, u għalhekk għandhom jiġu trasferiti b'titolu ta' xiri assolut.
>
> A tenur tal-Artikolu 67(5) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta l-Bord ser jiffissa terminu perentorju ta' erba' (4) xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex l-Awtorità tal-Artijiet tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens, li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment ta' dawn il-plots. Il-Bord josserva li fir-rikors promotur ir-rikorrenti ġja ddikjaraw l-ammonti ta' kumpens li qed jippretendu liema ammonti għandhom jiġu aġġiustati pro rata skont il-kejl tal-plots abbażi tal-pjanta Dok. MGX2."

8. L-atturi (minn issa wkoll l-Appellanti) ħassewhom aggravati mis-sentenza tal-Bord mogħtija fit-28 ta' Novembru, 2024 u b'rikors tal-appell tas-7 ta' Frar, 2025 talbu lil din il-Qorti "*tirriforma s-sentenza appellata fuq ċitata u dan billi tordna illi l-kumplament tal-porzjoni D tiġi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut mill-Awtorità intimata fi żmien qasir u perentorju li jiġi previst minn din l-Onorabbli Qorti taħt dawk il-provvedimenti li l-Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.*"

9. L-Awtorità tal-Artijiet (minn issa 'l quddiem ukoll l-Appellata) ressqet ir-risposta tagħha fl-4 ta' Marzu, 2025, fejn għar-raġunijiet hemm mogħtija, talbet li l-appell interpost mill-atturi jiġi miċħud.

10. Wara li l-Qorti semgħat it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet fis-seduta tas-6 ta' Mejju, 2025, ħalliet l-appell għal-lum għas-sentenza.

L-Appell

11. L-appellanti ressqu aggravju wieħed li jirrigwarda jekk l-art indikata bħala Plot D taqax kollha taħt dak li jipprovdi Artikolu 67 tal-Kap. 573 u f'każ affermattiv, kif dan jiġi rikonċiljat mal-Avviż Legali 29 tal-2010.

12. Jibdew l-espożizzjoni tal-aggravju tagħhom billi jsemmu li r-rimedju kontemplat f'Artikolu 67 tal-Kap. 573 huwa wieħed speċjali ħafna tant li l-leġislatur ħaseb li dan ikollu effett limitat fis-sens illi skont Artikolu 67 sub-inċiż 9, kull min ried javalla ruħu minn dan ir-rimedju kellu l-opportunità li jagħmel dan għal perijodu limitat bejn April 2017 u April 2022. B'referenza għal dak li jipprovdi Artikolu 67 fis-sens li hemm rimedju kontra l-Awtorità billi tiġi ordnata tesproprja art biss meta l-art tkun "okkupata jew amministrata minn xi Awtorità kompetenti"; jgħidu li l-liġi tagħmel distinzjoni bejn il-kelma 'okkupata' u l-kelma 'amministrata' u li

dan ir-rimedju japplika anke jekk waħda biss miż-żewġ eventwalitajiet tissussisti.

13. Jissottomettu li dan l-artikolu ma jagħmilx distinzjoni dwar liema proprjetà hija milquta u x'tip ta' użu jew okkupazzjoni qed issir. Ikomplu, li jekk l-art hija triq, Kap. 573 ma jagħmilx distinzjoni dwar x'tip ta' triq tkun; jekk hijiex waħda residenzjali jew arterjali u lanqas ma jagħmel distinzjoni jekk hijiex tintuża bħala triq.

14. Jinsistu illi Artikolu 67 japplika għal kwalunkwe art, indipendentement mill-użu ta' dik l-art, basta li l-art tkun okkupata jew amministrata minn awtorità kompetenti. Jinsistu wkoll illi l-art in kwistjoni "ġiet kemm okkupata kif ukoll amministrata minn Awtorità kompetenti" u dan peress li skont l-appellanti "l-formazzjoni tat-triq saret mid-dipartiment tal-Gvern u konsegwentement dan huwa każ klassiku ta' okkupazzjoni" u ladarba l-art ġiet asfaltata u hemm is-servizzi għaddejjin, minn dak il-mument 'il quddiem, il-kontroll tal-istess art għadda favur il-Gvern kif jirriżulta, skont l-appellanti, kemm mill-Kap. 573 u kif ukoll mill-Avviż Legali 29/2010. Jargumentaw li dan ifisser li minn dak il-mument l-art ġiet fl-amministrazzjoni tal-Gvern.

15. Dwar is-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Frar, 2023 l-appellanti jgħidu li skont l-istess sentenza l-interpretazzjoni u l-applikazzjoni tal-

Artikolu 67 irid ikun in konformità mal-liġijiet l-oħrajn – senjatament mal-Avviż Legali 29 tal-2010.

16. L-appellanti jirreferu sew għas-sub inċiż 6 tal-Artikolu 9 tal-Avviż Legali 29/2010 kif ukoll għall-Artikolu 67 tal-Kap. 573 u jissottomettu illi meta wieħed jikkonsidrhom flimkien għandu jasal għall-konklużjoni li "jekwivali l-kweżit fl-Artikolu 19 (6) (a) (meta jiġu asfaltati jew jitlesta l-kisi xorta oħra tagħhom) mal-frażi fl-Artikolu 67 fejn art tkun "okkupata jew amministrata". Isemmu li l-fatt li toroq ta' din ix-xorta jiġu formalment esproprjati mhiex xi ħaġa ġdida tant li in atti hemm kuntratti ta' art oħra tal-appellanti li ġiet hekk esproprjata u mħallsa.

17. Jinsistu illi l-Gvern ħa fuq spallejh ir-responsabbilità tal-istess proprjetà u skemaha u fformaha bħala triq u li għalhekk ir-rimedju kontemplat f'Artikolu 66 japplika għal dan il-każ. Jissottomettu li anke taħt l-Avviż Legali 29/2010 huwa maħsub illi eventwalment tinħareġ dikjarazzjoni sabiex tiġi esproprjata triq privata li ntużat bħala triq u li ma tkunx għadha ġiet formalment esproprjata.

18. Jisħqu li dik il-parti minn plot D li ġiet eskluża mill-Bord hija art "okkupata jew amministrata minn xi Awtorità kompetenti" li ġiet asfaltata u jonqos biss li tiġi ppubblikata d-dikjarazzjoni kif kontemplat f'Artikolu 19(6)(b) tal-Avviż Legali 29/2010 kif ukoll fl-Artikolu 67 tal-Kap. 573.

19. Isemmu li għalkemm fis-sentenza appellata l-Bord jirreferi għal diversi sentenza, skont l-appellanti l-ebda waħda minnhom ma kkunsidrat l-impatt tal-Kap. 573.

20. Dwar il-frażi "okkupata jew amministrata" jgħidu li din hija frażi wiesgħa ħafna li tolqot perfettament l-art in kwistjoni.

21. L-Awtorità appellata tilqa' għal dan l-appell billi tgħid illi dak li qed jitolbu l-appellanti huwa li għandhom jiġu kkumpensati tal-impronta sħiħa tat-triq li ġiet asfaltata u mhux kif iddeċieda l-Bord li minn plot D għandha tiġi esproprjata parti minnha biss, ferm anqas minn kemm talbu l-atturi appellanti.

22. L-appellata tirreferi għall-ġurisprudenza *in materia* u tinsisti li Artikolu 67 għandu jingħata effett skont tali ġurisprudenza. Tissottometti illi l-fatt li seta' kien il-Gvern li għamel l-asfalt fit-triq u anke għadda d-drenaġġ "ma jrendix awtomatikament 'change in ownership'". Dwar il-kumment tal-appellanti li Artikolu 67 huwa rimedju straordinarju aċċessibbli għal żmien limitat ħafna, l-appellata tinsisti li dan ma jbiddel xejn mir-*ratio* legali wara l-artikolu msemmi li skont l-appellanti qatt ma kien intiż sabiex jagħmel tajjeb għall-iżviluppatur li għandu bżonn jifforma nofs il-wisa' tat-triq li tiffronta l-proprjetà tiegħu.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

23. L-appell huwa limitat dwar Plot D.

24. Jibda biex jingħad li fir-rikors promotur l-atturi jgħidu li Plot D għandha kejl ta' mija u sittin (160) metru kwadru. Madanakollu, kemm mill-pjanta annessa mar-rikors promotur (Dok. B), kemm mir-rapport tal-perit *ex parte* l-Perit Daniel Cordina inkarigat mir-rikorrenti (Dok. C) kif ukoll mir-relazzjoni tal-esperti tekniċi inkarigati mill-Bord, ma hemmx dubju li l-kejl tal-art markata Plot D huwa ta' mija u sitta (106) metri kwadri[2].

25. Kif rajna, is-sentenza appellata kienet preċeduta minn sentenza tal-Qorti tal-Appell f'din l-istess kawża mogħtija fid-9 ta' Frar, 2023, li ħasret dak li kien deċiż mill-Bord preċedentement u ordnat l-atti jiġu mibgħuta lura lill-Bord sabiex, wara li jiġu verifikati d-dettalji elenkati fis-sentenza, jiġu deċiżi mill-ġdid l-ewwel u t-tieni talbiet tal-atturi, "fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza".

---

[2] Paġna 45 *et seq*.

26. Fis-sentenza appellata l-Bord ordna lill-Awtorità konvenuta sabiex takwista b'titolu ta' xiri assolut parti biss minn plot 4 (plot D) u ċjoè il-kejl ta' tnejn u għoxrin punt wieħed tnejn metri kwadri (22.12mk).

27. L-<u>ewwel parti tal-aggravju</u> jirrigwarda jekk l-art in kwistjoni tikwalifikax bħala art okkupata jew amministrata minn awtorità kompetenti skont **Artikolu 67 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573)**.

28. Fis-sentenza tagħha f'din il-kawża tad-9 ta' Frar, 2023, din il-Qorti qieset li mill-atti kif kienu sa dakinhar ma kinitx f'pożizzjoni li tgħid jekk l-Artikolu 67 japplikax jew le għall-każ in eżami u kien għalhekk li l-atti ntbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex jiġu indirizzati l-punti mqanqla f'paragrafu 23 ta' dik is-sentenza.

29. Paragrafu 23 ta' dik is-sentenza jaqra kif ġej:

> "23. Kwindi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti jridu jiġu nkwadrati minn din ilperspettiva: konsidrat li l-liġi tipprovdi li l-wisa' tat-triq normali hija dik ta' tmien metri (Artikolu 20(1) tal-Kap. 10) u r-rikorrenti kellhom l-obbligu li jew jiftħu l-aċċess u jinvellaw it-triq sabiex ikunu jistgħu jiżviluppaw ilproprjetà tagħhom jew l-għażla li meta biegħu l-plots għall-bini, ibiegħu magħhom dik l-art li tagħti l-aċċess kif appena spjegat (Artikolu 20 (5) u (8) tal-Kap. 10), hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-Bord kellu jistħarreġ permezz tal-periti membri l-kriterji relevanti għall-fini tal-każ in eżami:
>
> (i) il-wisa' tat-triq quddiem il-proprjetajiet relevanti biswit il-porzjonijiet A,B, C u D;
>
> (ii) jekk kemm-il darba l-art fronteġġanti l-istess proprjetà mhix green area, allura kemm hija l-arja tal-art tar-rikorrenti li taqbeż il-wisa' ta'

erba' metri (li huwa nofs il-wisa' tat-triq li r-rikorrenti kellhom obbligu li jċedu sabiex tiġi ffurmata t-triq quddiem il-proprjetà tagħhom jew talaventi causa tagħhom) tul l-istess proprjetà;

(iii) f'każ li l-art quddiem il-proprjetà tar-rikorrenti jew tal-aventi causa tagħhom hija green area, allura jekk l-art li tagħha qegħdin jippretendu kumpens ir-rikorrenti taqax lil hinn mill-wisà ta' tletin pied (jew 9.14 metri) imsemmija hawn qabel.

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

30. **Artikolu 67 tal-Kapitolu 573** jipprovdi:

"(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.

[…]

(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."

31. L-appellanti għamlu enfasi fuq il-kliem "*art ... okkupata jew amministrata minn Awtorità minn xi Awtorità kompetenti*" li jinsab fl-ewwel sub-artikolu tal-Artikolu 67. Però kif qalet tajjeb il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Frar, 2023, Artikolu 67 tal-Kap. 573 ma jistax jinqara bħal donnu l-ebda artikolu tal-liġi ma hu fl-istess nifs applikabbli. Huwa biss f'dawk iċ-ċirkostanzi fejn il-wisa' tat-triq teċċedi l-wisa' li s-sid hu obbligat li jipprovdi għall-formazzjoni tat-triq li jkun hemm lok għall-esproprju u eventwali kumpens.

32. Bil-fatt li awtorità pubblika ħadet ħsieb il-kisi bl-asfalt ta' triq ifformata mill-privat ma ttrasformax żvilupp privat għal wieħed pubbliku. Rilevanti s-sentenza **B.D. Limited v. Avukat Ġenerali** mogħtija mill-Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Frar, 2021:

> "Skont il-provvedimenti tal-ligi hawn qabel citati, min jizviluppa l-proprjetà tieghu huwa obbligat li jifforma t-triq skont il-livelli moghtija lilu mill-awtorità kompetenti wara li jakkwista l-art fronteggjanti l-proprjetà tieghu sal-wisa' li tipprovdi l-ligi.
>
> Ebda proceduri t'esproprju jew ta' kumpens ma huma mehtiega, f'toroq simili almenu sal wisa' li tipprovdi l-ligi. Sa fejn jolqot l-izvilupp privat li sar, dahlu fis-sehh bejn is-sidien, il-provvedimenti tal-Artikolu 20 tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> F'dan is-sens kienet is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, tal-11 ta' Frar, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **St. George's Bay Hotel Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**, fejn inghad hekk:
>
>> "Fil-kawża odjerna, il-biċċiet tal-artijiet li jifformaw parti mit-toroq meritu ta' din il-kawza huma privati peress li huma mibnija fuq art privata u mibnija mill-privat stess. Għaldaqstant, minkejja l-bankina u t-twessiegħ tat-triq li sar mill-Gvern fi Triq Santu Wistin u l-użu ta' Triq in-Nemes mill-pubbliku, dawn xorta baqgħu privati għaliex skond l-insenjament tal-Qrati tagħna, dan ma jirrendihomx pubbliċi. Fil-fatt hawnhekk huwa utli illi jingħad illi ukoll illi f'dawn it-Toroq, il-Gvern ma wettaq ebda żvilupp u l-uniku żvilupp li sar huwa wieħed privat. Kull ma ghamel il-Gvern li ta l-asfalt lit-toroq in kwestjoni. Għaldaqstant peress li huwa l-obbligu tal-iżviluppatur illi jiftaħ nofs it-triq quddiem il-proprjeta tiegħu, l-istess zviluppatur m'għandux dritt li jigi kumpensat mill-Gvern. Inoltre, dan mhux każ ta' art meħtieġa għal skop pubbliku li trid tiġi akkwistata mill-privat skond il-Kap 88 (Akkwist ta' Artijiet għal Skop Pubbliku). L-artijiet mertu tal-kawża qatt ma jistghu jitqiesu li saru propjeta' tal-Gvern, iżda baqgħu tal-privat. Konsegwentement mhux necessarju li fir-rigward tal-artijiet tas-socjeta attrici li fuqhom gew iffurmati Triq in-Nemes u Triq Santu Wistin tigi pubblikata d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fis-sens li l-istess artijiet huma meħtieġa għal skop pubbliku u lanqas ma ghandu jinghata xi kumpens lis-socjeta' attrici. …meta l-iżviluppatur ifforma t-triqat in kwstjoni huwa sempliċiment wettaq l-obbligu tiegħu skond il-"il-planning scheme" li jifforma nofs il-wisa' tat-triq li tiffronta l-proprjetà li tkun ser tigi zviluppata. Dan kellu jsir bilfors għal żewġ raġunijiet, biex jkun hemm access ghall-proprjetà li giet zviluppata fuq art li taffronta proprjetà tas-socjeta' attrici, u biex fl-istess hin l-izviluppatur ta' din l-art jimxi skond il-permess tal-izvilupp. …In effett il-Gvern ma akkwistax u, skond il-ligi, m'ghandux bzonn jakkwista xi titolu fuq l-artijiet in kwestjoni appartenenti lis-socjeta' attrici.""

33. Agravji simili għal dawk li qed nikkunsidraw kienu tressqu fil-kawża fl-ismijiet **Maria Lourdes Vella et v. Kummissarju tal-Artijiet** deċiża minn din il-Qorti fit-23 ta' Novembru, 2023:

> "46. Din il-Qorti lanqas taqbel mal-atturi appellanti meta jingħad minnhom li l-fatt li jinsab assodat li l-art inkwistjoni titratta toroq, ifisser li dawn huma okkupati u amministrati mill-Gvern. Kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenzi tad-9 ta' Frar, 2023, fl-ismijiet ***Reverendu Dun Ġwann Farrugia v. L-Awtorità tal-Artijiet*** u ***Edwige Testa et v. L-Awtorità tal-Artijiet***, il-fatt li triq tkun asfaltata, ma jfissirx li dik it-triq tkun okkupata jew amministrata mill-Gvern, li għandha twassal għall-esproprju tagħha. Għalkemm huwa minnu li, l-**Kap. 573** joffri diversi rimedji li qabel ma kinux jeżistu, jibqa' l-fatt li dan ma jfissirx li l-leġiżlatur permezz tal-**Kap. 573** ġab fix-xejn il-provvedimenti tal-liġi li jirregolaw il-materja tat-toroq (ara l-**Avviż Legali 29 tas-sena 2010 (Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq**). Dan jingħad ukoll peress li filwaqt li l-**Att XVII tal-2017**, li bih daħlet il-liġi l-ġdida (**Kap. 573**) ħassret numru ta' liġijiet u provvedimenti varji tal-liġijiet (ara **Artikolu 84** tal-istess att), ma ngħad xejn fir-rigward tar-regolamenti li jirregolaw il-materja ta' toroq. Isegwi li ż-żewġ liġijiet iridu jiġu interpretati b'tali mod li jagħmlu sens."

34. Dan ġie mtenni minn din il-Qorti fis-sentenza mogħtija f'dawn il-proċeduri fid-9 ta' Frar, 2023.

35. Artikolu 67 għandu jiġi interpretat fid-dawl tal-prinċipju ġenerali li l-privat li jiftaħ triq fuq art tiegħu m'għandux awtomatikament dritt għall-kumpens, b'dan illi jeżistu ċirkostanzi fejn is-sid ikollu dritt għall-kumpens fejn il-wisa' tat-triq tkun akbar minn dak li skont il-liġi huwa obbligat jikkontribwixxi għall-formazzjoni tat-triq. F'tali ċirkostanzi Kapitolu 573 ma ġabx fix-xejn il-provvedimenti tal-liġi li jirregolaw il-materja tat-toroq li kienu jorbtu lill-partijiet fil-mument li żviluppaw il-proprjetà tagħhom u

għandhom applikazzjoni fil-konfront tal-partijiet (ara **Reverendu Dun Ġwann Farrugia v. Awtorità tal-Artijiet** u **Edwidge Testa et v. Awtorità tal-Artijiet** deċiżi mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar, 2023.)

36. Bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573, sid ta' art li fuqha tgħaddi triq kien u jibqa' obbligat permezz tal-liġijiet l-oħra fuq imsemmija illi jikkontribwixxi, permezz tal-art tiegħu, sa erba' metri lil hinn mill-faċċata tal-binja tiegħu għall-formazzjoni tat-triq. Anke għaliex tali kontribuzzjoni ssir sabiex primarjament tinqeda l-binja tal-istess sid li altrimenti ma jkolliex il-mezz kif tasal għaliha permezz ta' triq. Il-fatt li tali triq tiġi asfaltata mill-Awtoritàjiet kompetenti u minnha jgħaddu wkoll terzi ma jnaqqas xejn mill-kunsiderazzjoni primarja illi sewwasew tkun proprju dik it-triq skemata li tat lis-sid il-jedd li jiżviluppa l-kumplament tal-art tiegħu b'tali mod li l-valur tagħha jiżdied sostanzjalment. Mod ieħor, il-kontribuzzjoni tal-art li sid il-binja jrid jagħmel, mingħajr jedd għall-kumpens, sabiex tinħoloq triq tmiss mal-iżvilupp tiegħu ma tistax tiġi ekwiparata ma' art li tiġi esproprjata sabiex fuqha jiġi mibni *ad exemplum* sptar pubbliku.

37. Mill-atti jirriżulta li t-triq fuq l-art in kwistjoni kienet fil-fatt skemata u ilha hekk skemata sa mis-snin sittin. Il-liġi Maltija ma tipprovdix definizzjoni għal triq skemata (*schemed road)*, iżda nsibu tali definizzjoni fis-sentenza **Michael Fenech pro et noe v. L-Awtorità ta' Malta dwar**

l-Ambjent u l-Ippjanar mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fid-9 ta' Lulju 2015:

> "It-terminu 'schemed road' li ghalkemm ma jinsab f'ebda definizzjoni, jintuza fid-diskors ta' ippjanar li fi kliem iehor qed jaghmel referenza ghal dawk it-toroq, ezisteni, pjanati jew progettati li hemm fiz-zona tal-izvilupp. Dawn it-toroq huma indikati fil-pjanijiet lokali li ssostitwixxu l-pjan regolatur (Temporary Provision Schemes – li minn hawn tohrog it-termologija ta' 'schemed roads') li kienu ghadhom japplikaw bis-sahha tal-Pjan ta' Struttura sakemm gew finalizzati l-pjanijiet lokali ghal Malta u Ghawdex.
>
> Dawn it-toroq indikati fil-pjanijiet lokali huma meqjusa bhala 'public roads' u li huma distinti minn toroq ohra privati li gew mibnija wara l-hrug ta' permess ta' zvilupp bhala f'kaz ta' internal development jew large scale development li jinkludu toroq u accessi bhala parti mill-izvilupp li gie approvat. Toroq li ma jidhrux fil-pjanijiet lokali, imma kunsidrata bhala public roads jistghu jigi nkluzi b'permezz ta' amendi minuri fil-pjanjijiet lokali kif sitpulat fil-Kap 504. Fi kliem iehor, fil-kuntest ta' ippjanar, triq pubblika hija dik it-triq ippjanata jew progettata, ossia 'schemed road', li m'ghandiex bzonn ta' permess tal-izvilupp, kuntrarju ghal triq privata li ma tohrogx minn ebda pjan regolatur jew pjan lokali u ghaldaqstant tehtieg permess tal-izvilupp."

38. Rilevanti dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Seaview & Sons Ltd v. Kummissarju tal-Artijiet et** mogħtija fit-23 ta' Frar 2022 illi l-formazzjoni ta' toroq ma jikkostitwixxiex it-teħid ta' art privata għal skop pubbliku imma huwa aktar il-każ ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà li f'ħafna każi huwa fl-interess primarju tas-sid tal-istess art:

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

> fattwali għat-tgawdija tal-art għax mingħajr aċċess għaliha l-art ma tistax tintuża."

39. Fuq l-istess binarju s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Saviour sive Salvu Schembri et v. Awtorità tal-Artijiet et** mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "Huwa minnu illi l-art mertu ta' din il-kawża tinsab kollha wżata bħala toroq lokali. Pero` fil-verita` din l-art hija biss parti mill-art li kienet ġiet akkwistata minn Saviour Schembri. Meta Schembri akkwista l-art, oriġinarjament parti minnha kienet diġa` tinsab skedata sabiex isiru t-toroq in kwistjoni. Għalhekk sa minn dak iż-żmien l-Istat kien impona kontroll fuq l-użu li Schembri seta' jagħmel mill-art tiegħu, billi parti minn din l-art evidentement ma setgħetx tiġi żviluppata għaliex kellha ssir triq."
>
> "Huwa stat ta' fatt illi l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jaqsam l-art mixtrija minnu f'numru ta' plots li huwa biegħ a profitt tiegħu. Għalhekk l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jgawdi benefiċċju akbar mill-kummerċjalizzazzjoni tal-art mixtrija minnu. Barra minn hekk, jirriżulta illi x-xogħolijiet sabiex ġew iffurmati dawn it-toroq saru a spejjeż tal-Istat u mhux tal-appellanti, u għalhekk l-appellanti ma nkorrew l-ebda tnaqqis mill-profitt iġġenerat mill-bejgħ tal-plots sabiex jigu ffurmati t-toroq."

40. Din il-Qorti għalhekk tqis illi m'għandhomx raġun l-appellanti meta jargumantaw li Kap. 573 jagħtihom il-jedd għall-kumpens anke fuq dik l-art użata bħala triq li tinstab f'distanza ta' anqas minn erba' metri mil-linja tal-binja tagħhom.

41. Issib għalhekk l-ewwel parti tal-aggravju infondat u qed tiċħdu.

42. It-tieni parti tal-aggravju tal-appellanti huwa li skonthom Artikolu 67 tal-Kap. 573 ma jistax jiġi rikonċiljat mar-**Regolamenti dwar toroq ġodda u xogħlijiet f'toroq (Leġislazzjoni Sussidjarja 499.57 - Avviż Legali 29 tal-2010).**

43. Tali vertenza ġja ġiet indirizzata minn din il-Qorti diversament komposta fis-sentenza fuq imsemmija tad-9 ta' Frar, 2023 fejn inżamm illi:

> "L-Artikolu 20 tal-Kodiċi tal-Pulizija (Kap. 10 tal-Liġijiet ta' Malta) fost affarijiet oħra kien jipprovdi hekk:
>
> [...]
>
> 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. .... 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.
>
> [...]
>
> 17. Interessanti wkoll hija l-pjanta annessa mal-istess kuntratt (a fol. 10) fejn mill-istess pjanta jirriżultaw it-toroq kif proġettati, sa minn meta ġiet akkwistata mir-rikorrent appellat fl-1989. [...] Dan kollu jfisser li meta r-rikorrent xtara l-art inkwistjoni, huwa kien jaf sa mill-bidu li parti sostanzjali mill-art tiegħu kellha tifforma parti mis-sistema ta' toroq.
>
> 18. Inoltre rriżulta mix-xhieda tal-istess Perit Stafrace li, sas-sena 1988 ma kien għadu sar l-ebda żvilupp ta' xejn (ara Dok. LS9A), sas-sena 1994 kien sar l-iżvilupp b'tali mod li ġew iffurmati t-toroq relattivament għall-porzjonijiet A u C (ara Dok. LS9B a fol. 85) mentri

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

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

[...]

20. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, konsidrat li meta l-istess rikorrent akkwista l-proprjetà fl-1988 skont l-iskemi viġenti sa mis-sena 1966, kien hemm it-toroq proġettati, dan ma jfissirx li l-Gvern kellu xi obbligu jesproprja l-art fejn kienu ser isiru t-toroq, wara kollox l-istess toroq saru għall-benefiċċju tar-rikorrenti sabiex huwa seta' jiżviluppa l-istess art, kif ukoll għamel negozju fuqha meta biegħ il-plots għall-iżvilupp. [...] Għalhekk mad-daqqa t'għajn jidher (ara Dok. B a fol. 11 tal-proċess) li għalkemm il-pretensjoni tar-rikorrenti fir-rigward tal-porzjonijiet A, B, u C hija ta' dik il-parti tat-triq li taqbeż il-linja medjana (ara wkoll ritratti annessi mar-relazzjoni tal-periti membri a fol. 46 u 47 tal-proċess), mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-porzjon D, inkwantu din tmiss in parti ma' bini u in parti lanqas biss tirriżulta li għadha żviluppata. (ara Dok. B a fol. 11, kif ukoll ritratt meħud mill-periti membri, immarkat bħala Dok. D a fol. 47), wisq inqas okkupata mill-Gvern. Il-fatt li parti mill-art tar-rikorrenti tirriżulta li hija skemata bħala triq, ċertament fiha nnifisha u waħedha, ma tagħti l-ebda lok għall-esproprjazzjoni da parti tal-Awtorità appellanti. Anzi, l-istess skemar huwa ta' benefiċċju għall-istess rikorrenti sabiex jagħtihom aċċess għal fuq l-art li jew riedu jiżviluppaw huma stess, jew serva sabiex jinnegozjaw aħjar il-bejgħ tal-art lil terzi.[3]

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

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

[3] Sottolinear ta' din il-Qorti.

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

44. Meta persuna tonqos milli tifforma triq kif provdut skont ir-Regolamenti imsemmija l-Awtorità għat-Trasport f'Malta tista' hi nnifisha tgħaddi biex tifforma dik it-triq wara li tagħti avviż tal-intenzjoni tagħha li tagħmel dan permezz ta' avviż fil-Gazzetta tal-Gvern u tagħti lil dik il-persuna ħmistax-il ġurnata biex tikkonforma ruħha ma' dan. Dik il-formazzjoni ssir bi spejjeż tal-persuna, li kieku kienet xort'oħra tkun obbligata li tifforma dik it-triq, u l-Awtorità jkollha l-jedd tirkupra kull nefqa hekk magħmulha mingħand dik il-persuna. (**Regolament 14 (2) - Regolamenti tal-2010 dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq**). Dan ir-regolament ikompli jsaħħaħ il-fehma ta' din il-Qorti illi fejn tidħol formazzjoni ta' toroq f'postijiet abitati, Kap. 573 ma neħħiex l-obbligu fuq sidien li jikkontribwixxu mingħajr jedd ta' kumpens għall-formazzjoni ta' toroq adjaċenti l-artijiet żviluppabbli tagħhom.

45. In konklużjoni, din il-Qorti tirriafferma illi f'każijiet bħal dawk li għandna quddiemna l-**Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap 573**) u r-**Regolamenti tal-2010 dwar Toroq Ġodda u Xogħolijiet f'Toroq** għandhom mhux biss jitħaddmu flimkien imma wkoll jitħaddmu flimkien b'tali mod li jagħmel sens.

46. Issib għalhekk illi mhux siewi r-raġunament tal-appellanti illi fil-każ tagħhom il-Kap, 573 għandu jiġi applikat mingħajr ma jittieħed qies ta' dak li tipprovdi l-Liġi Sussidjarja 499.57.

47. Tiċħad għalhekk it-tieni parti tal-aggravju.

Deċiżjoni.

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet, tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da