BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tal-llum 25 ta' Mejju, 2022

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

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Kawża Numru : 4
Rikors Numru : 7/2019NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Joseph Abela et ippreżentat fil-11 ta' Frar 2019 fejn ġie premess:

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri tat-23ta' Jannar 1987 l-esponenti akkwistaw l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-perjodu originali ta' 150 sena li bdew fis-17 ta' Frar 1982 ta' porzjoni diviza minn zewg plots fabrikabbli mmarkati bin-numri 1 u 2 u formanti parti mill-art imsejha tal-Bur li tinsab fi Triq Santa Duminka limiti taz-Zabbar tal-kejl superficjali ta' 597m2 inkluz il-kejl il-parti stradali tal-kejl ta' cirka 285m2 konfinanti mit-Tramuntana, Nofsinhar u Lvant mal-imsemmija triq u Punent ma' beni ta' Anna Cassar soggetti ghac-cens annwu u temporanju ta' Lm69 (Dok A kuntratt u Dok B pjanta).

Illi parti minn din l-art ta' kejl supercijali ta' 120m2 giet mehuda ghal skopijiet ta' formaw ta' triq oltre l-linja medjana tal-istess Triq u fil-fatt illum tifforma parti minn

Triq Santa Duminka kif jidher mill-pjanta annessa mar-rapport tal-Perit Mark john Scicluna (Dok C).

Illi minn fuq din l-art ma saret l-ebda Dikjarazzjoni Presidenzjali u ghalhekk japplika dak li hemm dispost fl-**Artikolu 67 tal-Kap. 573.**

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

i. Jidikjara li r-rikorrenti huma s-sidien tal-propjeta' in kwistjoni;

ii. Jikkonferma li l-propjeta' ghandha tittiehed b'titolu ta' xiri assolut u dan stante illi llum -il gurnata l-art qed tintuza ghal skop pubbliku bhala triq;

iii. Tipprefeggi terminu sabiex il-partijiet jindikaw il-kumpens li huma jidhirlhom zieraq ghall-akkwist tal-imsemmija art u ghal dan il-fini l-esponenti minn issa stess jiddikjaraw li skont it-tapport tal-Perit Mark John Scicluna, il-valut tal-art espropjita huwa ta' €192,000;

iv. Tiikundanna lill-Awtorita' sabiex thallas l-ammont hekk likwidat flimkien mal-interessi skond il-ligi;

v. Tikkundanna lill-Awtorita' thallas danni morali u danni materjali sofferti mir-rikorrenti minhabba s-snin li l-art giet okkupata minghajr ma harget Dikjarazzjoni Presidenzjali.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 2 ta' Lulju 2019 (fol 24) fejn gie eccepit is-segwenti:

1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija b'dan illi giet mghotija sas-seduta li jmiss cans biex tirrispondi;

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

2.1 Illi fl-ewwel 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 jippredentu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd;

2.2 Illi fi kwalunkwe kaz, l-Awtorita' intimata qatt ma rceviet talba sabiex l-art in kwestjoni tigi espropprijata bl-intiza li ssir triq;

2.3 Illi l-Awtorita' intimata tfakkar, u dan dejjem minghajr pregudizzju ghall-predett, li abbazi tal-Avviz Legali 29/2010, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li f'kaz ta' toroq, il-propjeta' fit-triq li giet asfaltata ma tghaddix awtomatikament ghand il-Gvern;

2.4 Illi fi kwalunkwe kaz, u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, lanaqas jirrizulta car kif ir-rikorrent wasal ghall-valur indikat minnu, liema valur (f'kaz ta' transferimenti ta' dan it-tip) irid necessarjament jinhadem skont id-dettami tal-Kap 573 u ghalhekk, bir-rispett kollu, wiehed ma' jista qatt ghalhekk jistrieh fuq l-istima annessa mar-rikors;

2.5 Illi minghajr preguidzzju ghall-predett, kwalunkwe kumpens, talvlta dovut lir-rikorrenti, ghandu jinhadem abbazi tal-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 minghajr ebda danni materjali/morali u dan ghaliex id-'dewmien biex isir l-akkwist' ma jistax ikun addebitat lill-Awtorita' intimata jew il-precedessur taghha.

3. Illi t-talbiet rikorrenti kif maghmulha ghandhom ghalhekk jigu michuda.

Salv eccezjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi. Bl-ispejjez.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-16 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tal-Awtorita intimata ppreżentata fis-7 ta' Jannar 2022 (fol 80 et seq) u dik tar-rikorrenti preżentata fl-14 ta' Marzu 2022 (fol 85 et seq).

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma sidien tal-*utile dominju temporanju* għaż-żmien li fadal mill-perjodu orġinali ta' 150 sena li bdew fis-17 ta' Frar 1982 ta' porzjon diviża minn żewġ plots fabrikabbli mmarkati bin-numru 1 u 2 formanti parti mill-art imsejħa Tal-Bur li tinsab fi triq Santa Duminka limiti ta' Ħaż-Żabbar tal-kejl superfiċjali ta' 597m.k inkluż il-kejl parti stradali ta' ċirka 285m.k soġġetti għaċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm69 hekk kif jirriżulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-23 ta' Jannar 1987 (Dok. A – fol 3) u mill-*Property Ownership Form* esebita mill-atturi (Fol 28). Parti minn din l-art tal-kejl superfiċjali ta' 120m.k ittieħdet għal skopijiet ta' formazzjoni ta' triq oltre l-linja medjana tal-istess Triq u llum tifforma parti minn Triq

Santa Duminka hekk kif jidher mill-pjanta annessa mar-rapport tal-Perit Mark John Scicluna (Dok. C – fol 10). Fuq din l-art ma saret l-ebda dikjarazzjoni presidenzjali.

Minn naħa tagħha l-Awtorità ressqet eċċezzjonijiet dwar it-titlu u l-kumpens filwaqt li ddikjarat li l-Awtorità qatt ma rċeviet talba sabiex l-art in kwestjoni tiġi esproprjata bl-intiża li ssir triq kif ukoll li triq asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern (fol 24).

Il-Bord ra wkoll ir-rapport tal-Perit Mark John Scicluna (Dok. C – fol 10) fejn spjega li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri fil-kejl ta' ċirka 120m.k ġiet tifforma parti mit-triq wara li nħarġu *road alignments* ġodda sabiex titwessa' t-triq hekk kif jider mill-pjanta aċċessibbli mill-Geoserver tal-Awtorita tal-Ippjanar (fol 13 u 14). L-art tinsab f'development zone indikata bhala *residential area outside the Urban Conservation Area*. Kien hemm diga triq iffurmata quddiemha izda minhabba alignments godda tat-toroq it-triq twessghat ghall-istat prezenti. Skond il-Perit Scicluna, billi l-art tinsab gewwwa development zone il-*base price* ghandu jitqies ta' waħda fabrikabbli li kienet tattira valur ta' €2,200/m.k izda billi l-art ittieħdet sabiex issir triq għandu jkun hemm riduzzjoni fil-prezz għal €1,600/m.k. B'hekk il-valur tal-art huwa ta' €192,000.

Permezz ta' nota datata 16 ta' Settembru 2020 (fol 43) l-Awtorità intimata infurmat li r-rikorrenti huma biss sidien tal-plots 1a, 1b, 2 u 3 hekk kif jidher mill-pjanta Dok. AA1 (fol 45) fejn l-area kumplessiva tammonta għal 105m.k u mhux 120m.k li qegħdin jirreklamaw ir-rikorrenti. Sussegwentement ir-rikorrenti Joseph Abela ppreżenta affidavit (Dok. JA – fol 50) fejn jikkonferma li huwa xtara l-art kollha li kellu missieru sal-ħajt tas-sejjieħ li ġiet utilizzata bħala triq. Din it-triq hija mibnija fuq żewġ naħat u meta bena l-proprjeta' biegħha sa nofs it-triq filwaqt li l-kumpament baqa' fil-pussess tiegħu ċjoe minn nofs it-Triq 'l hemm fil-kejl ta' 120m.k.

Fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2021, il-Bord innomina lill-Perit Valerio Schembri u l-Perit Edgar Rossignaud bhala periti tekniċi sabiex jaċċedu fuq l-art, jirrelataw dwar l-użu li qed isir minnha u jagħmlu superimposition tal-pjanta a fol 6 tal-proċess fuq ir-ritratti li jiġu meħuda fl-aċċess. Fir-relazzjoni tagħhom (fol 56 u 57) il-Periti Tekniċi kkonstataw li l-art tifforma parti minn triq asfaltata hekk kif jidher mir-ritratt immarkat bħala Dok. A fl-istess rapport. Fir-rigward tas-superimposition iddikjaraw li minn dak li jirriżulta mill-atti u minn dak li kkonstataw in situ jikkonkludu li l-art in kwistjoni bil-konfini approssimattivi tagħha tinsab hekk kif murija bil-profil aħmar fir-ritratt Dok. A.

Fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2021 xehed fost ohrajn Joseph Sammut, *Senior Manager Expropriations*, fi hdan l-Awtorita intimata fejn ikkonferma li fuq l-art mertu tal-kawza ma nħarget ebda dikjarazzjoni. Xehed ukoll il-Perit Lucien Stafrace rapprezentant tal-Awtorita tal-Ippjanar dwar il-permessi li nhargu fl-akwata u l-kundizzjonijiet relattivi tal-istess. Il-partijiet qablu li d-dokumenti esebiti mill-istess xhud Dok LS 1 sa LS 9 jigu

sfilzati billi kienu jirreferu ghal art ohra mhux mertu tal-kawza u l-Bord fis-seduta tal-24 ta' Novembru 2021 ordna l-isfilz tal-istess dokumenti.

Xehedu wkoll Doriella Zerafa u Brian Farrugia dwar jekk kinex hemm talbiet ghal esproprju minn Transport Malta jew Infrastucture Malta.

Fis-seduta tal-24 ta' Novembru 2021 rega xehed il-Perit Lucien Stafrace (fol 78A sa 78C) li identifika applikazzjoni waħda relevanti fuq is-sit (Dok. LSX1 – fol 72) – il-permess bin-numru 4849/82 (Dok. LSX2 – fol 66) u ppreżenta wkoll l-iskema tal-1966 (Dok. LSX3 – fol 73) u tlett aerial photos: tas-sena 1978 (fol 74) fejn tidher it-triq għadha mhijiex żviluppata, tas-sena 1988 (fol 75) li juri t-triq żviluppata imma mhux asfaltata u ieħor tal-1994 (fol 76) fejn it-triq tidher asfaltata (Dok. LSX 4 A, B u C – fol 74 sa 76). Il-kundizzjoni numru 13 tal-permess 4849/82 (Dok LSX 2 – fol 66 et seq) tgħid *"The applicant shall before starting building operations open up the street and bring it to its proper and approved formation levels. If this condition is not adhered to, then this permit is to be considered withdrawn".*

IKKUNSIDRA

Illi din il-kawża tinsab differita sabiex dan il-Bord jagħti deċiżjoni dwar dak provdut fl-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. L-artiklu 67 tal-Kap. 573 jaqra 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 lkumpens m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid jew inqas minn dak indikat mill-awtorità.

(7) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament u għandu jinħadem fuq il-valur li jkollha l-art ta' meta ġie mressaq ir-rikors skont dan l-artikolu.

(8) Flimkien mat-talba għax-xiri jew radd lura tal-art, tista' ssir ukoll talba biex il-Bord tal-Arbitraġġ jillikwida u jordna lill-awtorità tħallas id-danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għassnin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni.

(9) Kull persuna titlef il-jedd ta' azzjoni skont dan l-artikolu jekk hija tonqos milli tipproċedi fi żmien ħames snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att. Dan il-perjodu huwa perentorju u ma jistax jiġġedded.

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

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

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

Ir-rikorrenti ressqu prova dwar it-titolu tagħhom fir-rigward tal-art konsistenti f'kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-23 ta' Jannar 1987 (Dok. A – fol 3), il-Government Property Division Form (fol 28) u affidavit tar-rikorrenti Joseph Abela (Dok. JA – fol 50). Min naħa l-oħra fis-seduta tal-5 ta' Frar 2020 Dr. Marisa Grech in rappreżentanza tan-Awtorità intimata għarrfet lill-Bord (fol 36 u 37) illi l-Awtorità

kienet sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti u kien fadal biss li ssir superimposition tal-pjanta. Ġjaladarba, ma hemmx kontestazzjoni li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art in meritu, u wara li l-Bord evalwa l-kontenut tal-provi kollha preżentati mill-istess rikorrenti jiddikjara li huwa sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti.

Fir-rigward tal-kejl tal-art mertu ta' din il-kawża tirriżulta diskrepanza żgħira ta' 15m.k. Ir-rikorrenti jikkontendi li l-kejl huwa ta' 120m.k filwaqt li l-Awtorità intimata fin-nota ppreżentata fis-16 ta' Settembru 2020 (fol 43) tgħid li l-kejl huwa ta' 105m.k. u ppreżentat pjanta flimkien man-nota (Dok. AA1 – fol 45). Fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2021 xehed Joseph Sammut rigward id-diskrepanza fil-kejl fejn qal illi wara li saret verifika il-kejl jindika li l-plot kienet 110 u r-road area 152MK. Il-Bord ra wkoll li r-rikorrenti ppreżenta rapport tal-Perit Mark John Scicluna li jgħid li l-kejl tal-art huwa ta' cirka 120m.k. u li wasal għalih minn superimposition fuq is-survey maħruġa minn Transport Malta li tinsab annessa mar-rapport tiegħu (fol 16). Di piu l-periti teknici fir-rapport taghhom strahu fuq l-istess pjanta a fol 16 u ghalkemm qalu li sabiex ikun hemm kejl preciz jehtieg survey, huma ikkonkludew illi fil-kaz prezenti ma kienx hemm bzonn li jsir tali ezercizzju bl-ispejjez relatati mieghu u kkonstataw li l-konfini approssimattivi tal-art in meritu huma kif muri bil-profil ahmar f'Dok A fir-rapport taghhom. Għalhekk il-Bord ser jimxi fuq il-kejl ta' 120m.k.

Imiss issa li l-Bord jiddeċiedi dwar jekk l-art hijiex okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti u jekk hiex tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi.

Fin-Nota ta' osservazzjonijiet tagħha l-Awtorita intimata tgħid li l-artikolu 67(5) jirreferi għal fatt li l-art trid tkun 'tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi' u li dan ma jfissirx li kull art li tkun żviluppata u tibda tintuża mill-pubbliku għandha awtomatikament titqies li tkun 'tassew meħtiega' għal skop pubbliku. Tgħid li llum il-ġurnata il-Gvern tramite Infrastructure Malta jista' jitlob lill-Awtorita biex tohroġ dikjarazzjoni biex takkwista art privata biex issir triq, bħal per eżempju kif ġara fil-progett tac-'central link'. Tgħid li l-Qrati dejjem irritjenew illi bil-fatt li triq iffurmata tibda tintuża mill-pubbliku ma jfissirx li dik it-triq għandha bilfors tittieħed mill-Gvern għax il-Gvern għandu jkollu l-għażla jakkwista l-art jew le u tiċċita l-każ **St. George's Bay Hotel Ltd vs Il-Kummissarju tal-Artijiet** (1486/01 – PA – 11/2/2011).

Iżżid illi fil-kawża **Saviour Schembri vs Awtorita tal-Artijiet et** (45/15) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021 intqal illi sidien ta' art li saret triq residenzjali m'humiex awtomatikament intitolati għal kumpens mill-Istat.

L-awtorita tikkonkludi billi tgħid illi minkejja li l-art tifforma parti mit-toroq skemati u llum qed tintuza mill-pubbliku ma rrizultax li kien hemm xi 'teħid forzuz' mill-Istat jew li l-art kienet 'tassew meħtieġa'. Tgħid li l-fatt li xi ħadd – li r-rikorrenti naqsu milli jidentifikaw – iddeċieda li jifforma triq ma jfissirx li dik it-triq hi 'tassew meħtiega' għal skop pubbliku fit-termini tal-Art 67(5) tal-Kap 573. Tgħid li l-probabbilita li f'dan il-każ

it-triq infetħet mis-sidien stess tal-proprjetajiet li jaffrontawha peress li kellhom bżonn aċċess.

Minn naħa l-oħra r-rikorrenti fin-nota responsiva tagħhom jisħqu illi l-art in meritu hija art okkupata u/jew amministrata minn awtorita pubblika u qed tintuża għal skop pubbliku u għalhekk japplika għaliha d-dispost tal-Artikolu 67 tal-Kap 573. L-art mertu ta' dawn il-proċeduri m'hiex kolpita minn dikjarazzjoni. Jirreferu wkoll għal fatt illi mir-rapport tal-periti tekniċi jidher ċar li t-triq ġiet asfaltata u hija kjarament parti minn triq pubblika.

L-atturi jsostnu li qabel ma ġie promulgat il-Kap. 573 ma kien jeżisti ebda rimedju ordinarju għal sid li jkollu art okkupata mingħajr ma tkun ħarġet dikjarazzjoni biex jiġi kumpensat. Għalhekk matul il-kors taż-żmien numru ta' sidien invokaw diversi artikoli tal-Liġi biex adixxew lill-Qorti b'talbiet għal rimedju f'dawn iċ-ċirkostanzi fosthom kawża ai termini tal-artikolu 1077 tal-Kap 16 biex jiġi prefiss terminu biex il-Kummissarju tal-Artijiet jesproprja l-art (Mizzi vs Kummissarju – 706/04 – 30/11/07), kawża taħt l-artikolu 1033 tal-Kap 16 għal kumpens tad-danni għall-okkupazzjoni (Agius vs Direttur – 889/09 – 17/3/21), kawża ta' spoll taħt l-artikolu 535 tal-Kap 16 (Calleja vs Awtorita – 299/10 – 30/11/12), kawża ta' *actio rei vindicatoria* (Curmi vs Kummissarju – 619/05 – 22/10/14 u proċeduri ta' indoli kostituzzjonali (Azzopardi vs Malta – Kaz 28177/12 – 6/2/15). Bl-introduzzjoni tal-Kap 573 il-leġislatur ħoloq rimedji ordinarji wara li ttieħed kont tal-mankanzi li rriżultaw maż-żmien fil-Kap 88 u wieħed minn dawn ir-rimedji huwa proprju l-artikolu 67 tal-Kap 573.

L-atturi jsostnu illi fl-ewwel paragrafu tal-istess artikolu hemm indikat li meta art li fuqha ma tkun inħarġet ebda dikjarazzjoni tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorita kompetenti, sid li juri li għandu titolu validu fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut jew alternattivament tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni. Jgħidu li l-eżerċizzju li għandu jwettaq il-Bord huwa analiżi dwar jekk inħarġitx o meno Dikjarazzjoni u jekk l-art hiex okkupata jew amministrata minn xi awtorita kompetenti. L-atturi jsostnu li m'hemmx dubbju li ma nħarġitx Dikjarazzjoni – dan huwa fatt rikonoxxut anke mill-Awtorita. Dwar il-kweżit l-ieħor isostni li meta wieħed jidħol fl-interpretazzjoni ta' x'inhi art 'amministrata jew okkupata minn awtorita kompetenti' wieħed irid iħares lejn l-artikolu 2 tal-Kap 573 li jiddefinixxi 'Awtorità jew 'awtorita kompetenti' bħala l-Awtorita tal-Artjijiet jew kull persuna jew entita oħra li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern.

Umbaghad l-artikolu 7(2)(C) tal-Kap 563 jipprovdi li l-Awtorita intimata għandha l-funzjoni "li tamministra bl-aktar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu .... kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika bħal..pjazez, toroq, sqaqien".

L-atturi jinsistu li ġialadarba l-art qed tintuża bħala triq pubblika din taqa taħt l-amministrazzjoni tal-Awtorita intimata u kwindi ai termini tal-Art 67 hija art

'amministrata' mill-Awtorita. Jgħidu li dwar dan l-użu u destinazzjoni tal-art hemm il-prova stess fir-rapport tal-membri tekniċi.

B'referenza għal ġurisprudenza ċitata mill-Awtorita, l-attur jgħid li tali kawżi huma inapplikabbli essendo deċiżi fid-dawl tal-Liġi li kienet fis-seħħ qabel id-dħul tal-Kap 573 u li fihom ma ġiex skrutinizzat l-Artikolu mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-Artikolu 67. L-attur jgħid li fil-każ in eżami l-Bord għandu jara min qed jamministra l-art u jħares lejn ir-riżultat tax-xogħolijiet.

Għas-sottomissjoni tal-Awtorita li l-iżvilupp *de quo* kien wieħed privat jirribattu illi dan huwa irrelevanti u fi kwalunkwe każ mhux minnu għax il-provi juru mod ieħor. Jinsisti li l-mod kif inhu redatt l-Art 67 ma jagħmel ebda distinzjoni jekk it-triq tkunx ġiet imqiegħda għall-użu pubbliku mill-privat jew mill-Istat, iżda t-teħid fil-fatt huwa l-fatt innifsu li l-art tkun saret triq għall-użu pubbliku u billi art bħal ma hi triq taqa' taħt l-amministrazzjoni ta' 'awtorita kompetenti' dan iġib miegħu r-rimedju kontemplat fl-artikolu 67 li għandu jiġi interpretat fil-kliem ċar u sempliċi tiegħu. L-atturi jiċċitaw sentenzi ta' dan il-Bord diversament presjedut fl-ismijiet **Pierre Chircop vs Awrotita tal-Artijiet deciza in parte fit-30 ta' Settembru 2020 (Rik Nru 2/18)** u **Joseph Abela et vs Awtorita tal-Artijiet deciza in parte 13 ta' Ottubru 2021 (Rik Nru 6/18)** li jittrattaw dan ir-rimedju.

IKKUNSIDRA

Illi l-membri tekniċi tal-Bord, il-Perit Valerio Schembri u l-Perit Edgar Rossignaud ikkonstataw li l-art tifforma parti minn triq asfaltata.

Id-definizzjoni ta' 'skop pubbliku' li tinsab fl-Artikolu 2 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet 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'.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza **fl-ismijiet Mario Cutajar *noe* vs Kummissarju tal-Art *et*[1], deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001,** fejn 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".

Il-Bord jagħmel ukoll referenza għal dak li intqal minn dan il-Bord diversament presedut fil-kawża **Joseph Abela et vs Awtorita tal-Artijiet (Rik Nru 6/2018)** fis-sentenza in parte tiegħu tat-13 ta' Ottubru 2021 fejn b'referenza għar-rimedju taħt l-Artikolu 67 tal-Kap 573 kellu dan xi jgħid:

"Dan il-Bord izid jghid li il-ligi taghti rimedju specifiku li jrid jigi segwit, u tali procedura ghandha ssir kontra l-Awtorità tal-Artijiet, hekk kif tistipola l-ligi. Il-Kap 573 jaghmilha cara li hija l-Awtorità tal-Artijiet li ghandha d-dritt li tixtri u tbiegh, u hija l-mezz principali li bih il-Gvern jimplimenta dmirijietu taht il-Kap 573. Il-kaz odjern sar ai termini tal-Artikolu 67 tal-Kap 573, liema artikolu jaghmel referenza ghall-Awtorità tal-Artijiet. Hija l-Awtorità tal-Artijiet li meta jsir esproprju, ghandha thallas ghal dik l-art. Hija l-istess Awtorità li takkwista l-proprjetà. F' dan il-kaz jirrizulta ben evidenti, li din l-art ittiehdet biex issir triq, u ghalhekk l-art qed tintuza ghal skop pubbliku".

In rigward il-kwistjoni fejn l-Awtorita ma jkollha ebda talba għal esporju l-Bord fis-sentenza sudetta qal hekk:

> *Da parti taghha, l-Awtorità tal-Artijiet sostniet li qatt ma kellha talba sabiex din l-art tigi esproprjata (vide xhieda moghtija min-Nutar Dottor Marisa Grech fit-28 ta' Gunju 2019). L-Awtorità tal-Artijiet sostniet li gew ezebiti dokumenti, li juru li saret talba ghan-nom tar-rikorrenti, biex jinbeda il-process ta' esproprju (Dok A annessa man-nota tal-Awtorità tal-Artijiet tas-27 ta' Marzu 2019), u li kienet giet skambjata risposta lura mill-Awtorità tal-Artijiet, fis-sens li gie spjegat lir-rikorrenti, li biex l-Awtorità tal-Artijiet tista' tesproprja art, xi hadd mid-Dipartimenti koncernati irid jaghmlilha t-talba ghal tali esproprju (Dok B annessa man-nota' tal-Awtorità talArtijiet tas-27 ta' Marzu 2019). Giet ezebita wkoll korrispondenza datata 21 ta' Mejju 2015, mibghuta lic-Chief Officer, Road and Infruastructure Directorate, fejn gie kkomunikat li ma kien hemm l-ebda talba ghal tali esproprjazzjoni maghmula mal-Awtorità*

[1] 467/94 GV

tal-Artijiet. L-Awtorità intimata ghalhekk argumentat, li gialdarba m'hemm l-ebda talba, l-Awtorità mhijiex f'pozizzjoni illi tesproprja. Intqal ukoll li jekk hemmx lok ghal skop pubbliku, ghal tehid ta' din l-art ghal skop pubbliku, l-Awtorità mhijiex f' pozizzjoni li tghid, stante li qatt ma saret talba ghal tali esproprju.

Saret insistenza li l-Awtorità tal-Artijiet m'ghandhiex bzonn artijiet, u ghalhekk jekk ser tinfetah triq, irid ikun hemm talba mid-dipartiment jew l-awtorità koncernati. Dan il-Bord jaghmel referenza ghal dak deciz minnu fis-sentenza moghtija fl-ismijiet, Pierre Chircop vs L-Awtorità tal-Artijiet, fit-30 ta' Settembru 2020, fejn tqajjem argument simili. Il-Bord kien qal is-segwenti:

> *"….fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2019, l-Awtorita tal-Artijiet sostniet li mir-riċerki li saru, ma nstabx li qatt kien hemm xi talba minn xi Awtorità għal esproprju tal-art mertu tal-kawża odjerna. Sussegwentement, ġiet ippreżentata korrispondenza minn fejn jirriżulta li l-legali tar-rikorrenti kien staqsa lil Awtorità tal-Artijiet dwar jekk ħarġitx Gazzetta tal-Gvern fuq l-art in kwistjoni u korrispondenza oħra fejn l-Assistant Principal fl-Awtorità tal-Artijiet, indika li l-uniku esproprju li sar kien wara talba formali mit-Transport Malta fuq liema diġà tħallas il-kumpens. Mix-xhieda mogħtija min-Nutar Dr. Marisa Grech fis-16 ta' Ottubru 2019, irriżulta li l-Awtorità tal-Artijiet kitbet lil Trasport Malta u Infrastructure Malta, sabiex jivverikfaw jekk din l-art ġietx attwalment utilizzata għal skop pubbliku, u sabiex jekk inhu l-każ, issir talba formali bil-għan li jinbdew il-proċeduri. Madanakollu, l-Awtorità intimata ma ngħatat l-ebda risposta lura. Mill-banda l-oħra, mir-rapport tal-membri tekniċi ta' dan il-Bord, irriżulta li l-art in kwistjoni tifforma parti minn Triq l-Għoljiet ta' Ġuno, Marsaxlokk. Dina l-parti tat-triq tinsab miftuħa għat-traffiku bil-wiċċ asfaltat, u bil-bankina ffurmata quddiem il-plots tal-bini li jinsabu diġà żviluppati fuq naħa waħda, mentri fuq in-naħa l-oħra, m'hijiex żviluppata. Dan il-fatt ma ġiex ikkontestat mill-Awtorità tal-Artijiet. Għaldaqstant, ġie ppruvat għas-sodisfazzjon ta' dan il-Bord, li din l-art qed tintuża għal skop u interess pubbliku. Il-Bord iqies għalhekk, li a tenur tal-Artiklu 67 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ġjaladarba ġie ppruvat għas-sodisfazzjoni ta' dan il-Bord li rrikorrenti huwa sid tal-art in kwistjoni, u li l-art qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku, huwa sejjer jiddeċiedi li l-art għandha tittieħed b'titolu ta' xiri assolut."*

Dan il-Bord ghadu tal-istess fehma, fis-sens li gialadarba gie ppruvat li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art, u l-art qed tintuza ghal skop pubbliku, huwa sejjer jiddeciedi li l-art ghandha ghalhekk tittiehed, b'titolu ta' xiri assolut.

Il-Bord jaqbel ma' dak sottomess mill-atturi li l-artikolu 67 għandu jiġi nterpretat fil-kliem ċari u sempliċi tiegħu u f'dan is-sens jaqbel ukoll illi meta art li fuqha ma tkun inħarġet ebda dikjarazzjoni tkun okkupata jew amministrata minn awtorita kompetenti jemergi d-dritt ta' azzjoni taħt dan l-artikolu. Artikolu 2 tal-Kap. 573 li jiddefinixxi 'Awtorità jew 'awtorita kompetenti' bħala l-Awtorita tal-Artjijiet jew kull persuna jew entita oħra li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern.

Umbagħad l-artikolu 7(2) tal-Kap 563[2] li jitkellem dwar il-funzjonijiet tal-Awtorita intimata jipprovdi li l-Awtorita għandha l-funzjoni *inter alia:*

"(c) li tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika bħall-perimetru tal-kosta, ix-xtut, portijiet, mollijiet, puntuni, portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali, akwadotti, lagi, spieri naturali, irdum, widien, pjazez pubbliċi, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta' importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta' importanza kulturali, soċjali, jew storiċi"

Għalhekk m'hemmx dubbju li art li taqa' taħt id-definizzjoni sudetta hija *ex lege* fdata fl-amministrazzjoni tal-Awtorita intimata. Fil-fehma tal-Bord l-argumenti tal-Awtorita intimata ravviżati fil-paragrafi numru 7 u 8 tan-Nota ta' osservazzjonijiet taghha huma bla bażi u qed jiġu respinti. L-Awtorita ssostni (Para 7.) li ma jista qatt ikun hemm talba għal kumpens għaliex għalkemm l-art tal-atturi verament qed tintuża bħala triq u tintuża mill-pubbliku pero ma kienx hemm 'teħid forzuż' tal-art. Iżda l-Bord jinnota li l-artikolu 67 tal-Kap. 573 imkien ma jirreferi għal 'teħid forzuż'. Jirrikjedi *invece* li l-art in meritu ma tkunx kolpita minn Dikjarazzjoni u li tkun 'okkupata' jew 'amministrata' minn 'awtorita kompetenti'.

Fil-każ in diżamina l-Bord hu tal-fehma li l-art in kwistjoni hija kjarament amministrata minn awtorita kompetenti. Mill-*aerial photos* Dok. LSX4C (fol 76) jidher ċar li l-art giet iffurmata bħala parti minn triq pubblika. Mir-ritratt esebit a fol 56 ħareġ ukoll li l-art ġiet asfaltata. Kif jidher mill-istess ritratt, it-teħid ta' din l-art għandu jitqies bħala neċessita tal-użu pubbliku stante li mingħajrha kien ser ikun hemm problema ta' aċċessibilita' fi Triq Santa Duminka mill-pubbliku u b'hekk ġiet inkorporata fl-istess triq. Fil-fehma tal-Bord dan huwa turija tan-neċessita tal-użu pubbliku tal-art kif hekk destinata. Di piu il-Bord jinnota li l-art in kwistjoni hija feles li jinsab f'nofs it-triq. Mhux qed jiġi kkontestat li t-triq madwar dan il-feles huwa amministrat mill-Gvern. Fil-fehma tal-Bord tant kien hemm bżonn li l-art tintuża mid-dominju pubbliku li fil-fatt l-art ġiet asfaltata u t-triq tal-madwar hija munita b'dawl tat-triq u fiha jidhru vetturi pparkjati. Jidher ukoll mir-ritratt meħud mill-periti tekniċi li l-asfalt fuq l-art mertu tal-kawża huwa tkomplija mal-asfalt fit-triq li tiċċirkonda l-istess art.

Il-Bord jinnota li lanqas ma hu leċitu l-argument tal-Awtorita (para 8) li probabbilment f'dan il-każ it-triq infetħet mis-sidien privati. Apparti li f'dan il-każ tali sottomissjoni tinsab kmichuda mill-attur li fl-affidavit tieghu jghid li l-art tieghu kienet tikkonfina ma triq gja ezistenti u li maz-zmien din it-triq twessghat u anke saret triq ohra, il-Bord hu tal-fehma li din hija kunsiderazzjoni li mhux rikjesta fl-artikolu 67 tal-Kap 573 u l-Bord isostni li mhux leċitu jinoltra lill-hinn minn dak li tghid espressament il-Ligi.

[2] Att Dwar l-Awtorità tal-Artijiet.

Kwantu għas-sentenzi ċitati mill-Awtorita fil-paragrafu 6 tan-Nota tagħha l-Bord hu tal-fehma li tali sentenzi ma japplikawx għal każ odjern billi dawn kienu kawżi li għalihom kien japplika *regime* legali anteċedenti għal promulgazzjoni tal-Kap. 573 u għalhekk ma ġiex dibattut fihom ir-rimedju li qed jiġi hawn diskuss u li jinsab enkapsulat fl-artikolu 67 tal-Kap. 573.

Tenut kont tal-kunsiderazzjonijiet sudetti u l-provi sottomessi quddiem il-Bord f'dan il-każ il-Bord hu tal-fehma li fil-każ *de quo* l-art tar-rikorrenti hija amministrata minn awtorita kompetenti fil-parametri tal-Artikolu 67(1) tal-Kap 573 u qed tintuża għal skop pubbliku u hija hekk 'tassew meħtiega'.

Għaldaqstant il-Bord iqis li a tenur tal-Artiklu 67(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ġjaladarba ġie ppruvat għas-sodisfazzjoni ta' dan il-Bord li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art in kwistjoni li dwarha ma nħarġet ebda dikjarazzjoni, u li din l-art hija amministrata minn Awtorita kompetenti u qed tintuża għal skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtiega, ser jiddeċiedi li l-art għandha tittieħed b'titolu ta' xiri assolut.

Il-Bord jirrileva illi f'dan il-każ, fir-rikors promotur ir-rikorrenti ġja ddikjaraw li l-ammont ta' kumpens li qed jippretendu huwa ta' €192,000 skont it-tielet talba fir-rikors promotur (fol 1). Għalhekk, il-Bord sejjer a tenur tal-Artikolu 67 (5) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta jiffissa terminu perentorju ta' xahrejn 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' din l-art.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

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

(i) Jiddikjara li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri u li tinsab indikata fil-pjanta a fol 16 tal-proċess u murija bil-profil aħmar fuq Dok A fir-rapport tal-Periti Teknici qed tintuża għall-skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtieġa u jikkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex takkwista l-istess proprjeta' b'titolu ta' xiri assolut;

(ii) Jipprefiġġi terminu ta' xahrejn mid-data ta' din is-sentenza, liema terminu huwa wieħed perentorju, sabiex l-Awtorità tal-Artijiet intimata tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art.

Bl-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

25 ta' Mejju 2022