QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO (President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Hamis, 9 ta' Frar, 2023.

Numru 2

Rikors numru 7/19/1 NB

Joseph Abela u martu Pauline Abela

v.

L-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur ta' Joseph u Pauline konjuġi Abela ppreżentat minnhom fil-11 ta' Frar, 2019, li permezz tiegħu ngħad:

> "Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri tat-23 ta' 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' 597m^2 inkluz il-kejl il-parti stradali tal-kejl ta' cirka 285m^2 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' 120m^2 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 xieraq ghall-akkwist tal-imsemmija art u ghal dan il-fini l-esponenti minn issa stess jiddikjaraw li skont ir-rapport tal-Perit Mark John Scicluna, il-valur tal-art esproprijata huwa ta' €192,000;

iv. Tikkundanna 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".

2. Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet ippreżentata fit-2 ta' Lulju, 2019, li permezz tagħha ġie eċċepit :

"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'dan 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 jippretendu 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 esproprijata 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, lanqas 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 pregudizzju 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".

3. Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet datata 25 ta' Mejju, 2022, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi filwaqt li laqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, iddikjara li l-art mertu tal-proċeduri qiegħda tintuża għal skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtieġa, u kkundanna lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex takkwista l-istess proprjetà b'titolu ta' xiri assolut; u pprefiġġa terminu perentorju ta' xahrejn mid-data tas-sentenza, sabiex l-Awtorità tal-Artijiet tiddikjara kemm

għandu jkun il-kumpens li fil-fehma tagħha għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art. Bl-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali.

4. Dak il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

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

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*

[1] 467/94 GV.

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 esproprju, 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 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 r-rikorrenti 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-

[2] Att Dwar l-Awtorità tal-Artijiet.

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 michuda 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.

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".

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorità tal-Artijiet, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata u / jew terġa' tirrinvija l-atti quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex tingħata sentenza skont il-liġi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell ta' Joseph u Pauline konjuġi Abela, għar-rikors tal-appell tal-Awtorità appellanti, li permezz tagħha wieġbu u talbu lil din il-Qorti tiċħad l-appell. Bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

7. Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell tal-Awtorità intimata waqt is-seduta tal-24 ta' Novembru, 2022, meta l-appell baqa' differit għas-sentenza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-każ jitratta talba min-naħa tar-rikorrenti appellati sabiex filwaqt li l-Bord jiddikjara li huma s-sidien ta' porzjon art ta' madwar 120 metru kwadru, li tinsab oltre l-linja medjana u tifforma parti mit-Triq Santa Duminka, iż-Żabbar, li llum tintuża għal skop pubbliku bħala triq, kwindi jiddikjara li l-proprjetà għandha tittieħed b'titolu ta' xiri assolut; jiffissa terminu sabiex il-partijiet jiddikjaraw il-kumpens xieraq għall-imsemmija art (li skont rapport ta' perit inkarigat minnhom huwa ta' €192,000); tikkundanna lill-Awtorità sabiex tħallas l-ammont hekk likwidat flimkien mal-interessi; tikkundanna lill-Awtorità tħallas danni morali u materjali

mġarrba minnhom minħabba l-fatt li l-art ġiet okkupata mingħajr ma nħarġet Dikjarazzjoni Presidenzjali.

10. L-Awtorità intimata wieġbet li fl-ewwel lok ir-rikorrenti jeħtieġ li jissodisfaw lill-Bord li huma tassew sidien l-art inkwistjoni; li l-Awtorità qatt ma rċeviet talba sabiex l-art inkwistjoni tiġi esproprjata bl-intiża li ssir triq; skont l-Avviż Legali 29/2010, il-prassi tal-Qrati dejjem kienet li l-proprjetà ta' triq asfaltata ma tgħaddix awtomatikament għand il-Gvern; mhux ċar kif ir-rikorrent wasal għall-valur indikat minnu, li jrid neċessarjament jinħadem skont il-Kap. 573; kwalunkwe kumpens li jista' jkun talvolta dovut lir-rikorrenti għandu jinħadem skont l-Artikolu 64(3) tal-Kap. 573. Kwindi t-talbiet kif magħmula għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż.

11. Il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet, laqa' l-ewwel tliet talbiet attriċi, b'dan illi ddikjara li l-art mertu tal-proċeduri qiegħda tintuża għal skop u fl-interess pubbliku u hija hekk meħtieġa, u għalhekk ikkundanna lill-Awtorità konvenuta sabiex takkwista l-istess proprjetà b'titolu ta' xiri assolut u stabbilixxa terminu ta' xahrejn li fih l-Awtorità kellha tiddikjara kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-istess art.

12. L-Awtorità intimata ħassitha aggravata bl-imsemmija deċiżjoni u għalhekk wara li talbet il-permess tal-Bord sabiex tiġi awtorizzata tappella

mis-sentenza parzjali tal-Bord tal-25 ta' Mejju, 2022, (liema permess ingħata permezz tal-provvediment tal-Bord tas-26 ta' Ottubru, 2022) interponiet appell minnha. L-appell tal-Awtorità jissejjes fuq żewġ aggravji prinċipali:

(i) li l-Artikolu 67 ma japplikax għall-każ in eżami, inkwantu l-liġi tipprovdi li sabiex l-azzjoni għall-kumpens tirnexxi, ikun jonqos stadju ieħor, dak fejn l-Awtorità fit-tweġiba tagħha tindika jekk il-Gvern iridx li jikseb dik l-art b'xiri assolut (Artikolu 67 (3)); u li l-Bord irid ikun konvint li l-art hija tabilħaqq meħtieġa għal skopijiet pubbliċi (Artikolu 67(4)). Kwindi l-Awtorità appellanti ssostni li ladarba hija ma ndikatx li l-Gvern irid jikseb dik l-art b'xiri assolut, l-azzjoni tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 67 kellha tfalli u l-Bord kellu jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-każ; u

(ii) li l-ebda liġi ma tikkontempla ħlas għal sidien li jiffurmaw toroq residenzjali. L-appellanti ssostni li l-Bord kien żbaljat fil-kostatazzjonijiet tiegħu li wassluh sabiex jiġġustifika l-prinċipju ta' kumpens għaliex l-art hija "amministrata" minn Awtorità kompetenti. Tirreferi għall-ġurisprudenza ta' każijiet fejn is-sentenzi li ngħataw meta l-Kap. 573 kien diġà ġie fis-seħħ, fejn kien ritenut li l-Gvern m'għandu l-ebda obbligu jesproprja t-toroq li ġew iffurmati mill-privat, wisq inqas iħallas kumpens għalihom. Fil-każ in eżami r-rikorrenti għandha bini

b'faċċata fuq triq li kieku ma nfetħitx, l-istess rikorrenti ma setgħetx tiżviluppa l-proprjetà tagħha. Ir-rikorrenti kellhom obbligu li jiffurmaw it-triq quddiem il-proprjetà tagħhom, liema obbligi jitnisslu mill-Kap. 10 u / jew il-liġi sussidjarja 499.57 – Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq, li ma jikkontemplawx jedd ta' ħlas lill-privat li jiftaħ triq fuq art tiegħu. Is-sidien ta' art skemata għal triq li jonqsu milli jbiegħu xi parti mit-triq lill-proprjetarji tal-fondi limitrofi, biex dawn ikunu jistgħu jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom, ma jistgħux imbagħad jippretendu li jiġu kkumpensati mill-Istat.

13. L-appellati wieġbu li fir-rigward tal-ewwel aggravju fejn l-appellanti jsostnu li l-Artikolu 67 japplika għal meta l-Gvern irid jixtri l-art b'xiri assolut, dan jiżnatura l-iskop u r-raġuni għala sar dan ir-rimedju. Fil-fehma tal-appellati, l-Artikolu 67 tal-Kap. 573 huwa rimedju speċifiku u partikolari, li jindirizza varji lmenti li kienu jqumu quddiem il-Qrati ordinarji, Kostituzzjonali u Konvenzjonali f'ċirkostanzi simili, sabiex sidien ta' art li tkun ġiet okkupata, mingħajr ma tkun ħarġet dikjarazzjoni, jiġu kkumpensati. Filwaqt li jidħlu fil-mertu tal-kweżiti taħt l-Artikolu 67, jagħtu spjegazzjoni li fil-fehma tagħhom hija bbażata fuq il-loġika, inkwantu l-liġi tfassal rimedju effikaċi, sabiex tagħti ġustizzja meta l-Gvern ikun qiegħed jirreżisti. Jisħqu li l-interpretazzjoni mogħtija mill-Awtorità tikkuntrasta ma' dak li tgħid il-liġi. Fir-rigward tat-tieni aggravju jikkontestaw l-interpretazzjoni mogħtija mill-Awtorità appellanti, inkwantu s-sentenzi

ċitati minnha huma kollha qabel ma ġiet introdotta l-liġi in eżami permezz tal-Kap. 573. Dan apparti li kien hemm ukoll numru ta' sentenzi li ddeċidew mod differenti għal dawk li tirreferi għalihom l-Awtorità appellanti. Isostnu li inkwantu l-Kap. 573 hija liġi posterjuri u liġi speċjali, li relattivament għall-fatti partikolari ta' dan il-każ, stabbiliet regim legali u rimedju ġdid u ċar - għalhekk referenzi għal-liġijiet anterjuri mhuma ta' ebda avall għall-appellanti. Ir-rimedju mogħti taħt l-Artikolu 67 huwa rimedju ordinarju li qabel ma kienx jeżisti. L-elementi msemmija mill-Awtorità ma jissemmewx fl-Artikolu 67 u għalhekk ma jidhirx li kienet l-intenzjoni tal-leġislatur li jdaħħalhom. Dan apparti li l-appellati jsostnu li kien hemm numru ta' sentenzi li għaddew in ġudikat fejn l-Artikolu 67 ġie applikat bl-istess mod bħalma ġie applikat fis-sentenza appellata.

14. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, sa fejn l-Awtorità appellanti ma tikkontestax il-kap tas-sentenza fejn intlaqgħet l-ewwel talba tar-rikorrenti li ġew iddikjarati s-sidien tal-art inkwistjoni, dik il-parti tas-sentenza llum tikkostitwixxi ġudikat. Jinħass xieraq li l-ewwel jiġi trattat it-tieni aggravju tal-Awtorità appellanti. 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, f'dan il-każ, ir-rikorrenti, li jkunu 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 li 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.

16. Jirriżulta mill-atti li r-rikorrent appellat Joseph Abela akkwista l-art inkwistjoni permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Jannar, 1987, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, (ara Dok. A - fol. 3) fejn huwa akkwista l-utile dominju temporanju:

> *"ta' porzjoni diviża miż-żewġ plots fabbrikabbli mmarkati bin-numri wieħed u tnejn (1 u 2) formanti parti mil-art imsejjħa "Tal-Bur" li tinsab fi Triq Santa Domenika, fil-limiti ta' Ħaż- Żabbar tal-kejl superfiċjali komplessiv ta' ċirka ħames mija u sebgħa u disgħin metri kwadri (597m.k.) inkluż fil-kejl il-parti stradali tal-kejl ta' ċirka mitejn u ħamsa u tmenin metri kwadri (285m.k.) konfinanti flimkien stante li attigwi mit-tramuntana, nofsinhar u lvant mal-imsemmija triq….*
>
> *(3) L-ispejjeż tat-toroq u tas-servizzi jitħallsu mil-kompratur.* " (sottolinjar ta' din il-Qorti)

17. Interessanti wkoll hija l-pjanta annessa mal-istess kuntratt (a fol. 7) fejn mill-istess pjanta tirriżulta t-triq kif proġettata, sa minn meta ġiet

akkwistata mir-rikorrent appellat fl-1987. Inoltre skont l-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp (li jġib referenza PB4849/82 – Dok. LSX2 a fol. 67) jirriżulta illi dan kien suġġett għall-kundizzjoni li: "*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 to be withdrawn*." Fil-fatt it-triq kif żviluppata, tirriżulta mill-iskemi tat-toroq sa mis-sena 1966 (ara Dok. LSX 3 a fol.73). 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 mit-triq.

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

> "*8.* ***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.***
>
> *9. Din il-materja ġà kienet trattata minn din il-qorti f'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021 fl-ismijiet <u>Saviour Schembri et v. Awtorità tal-Artijiet et</u> (rik. kost. 45/2015) fejn ingħad hekk:*
>
>> *»27. … … … Fejn si tratta ta' kontroll ta' użu ta' proprjetà, in-nuqqas ta' ħlas ta' kumpens huwa biss wieħed mill-fatturi relevanti li għand-hom*

> *jittieħdu in konsiderazzjoni sabiex jiġi stabbilit jekk inżammitx il-proporzjonalità meħtieġa jew le, iżda waħdu ma jwassalx awtomatikament għal sejbien ta' leżjoni. »…*
>
> *… … »28.* ***Fil-fehma ta' din il-qorti l-każ odjern ma jittrattax teħid forzuz ta' art, iżda jitratta biss kontroll ta' użu. Huwa minnu illi l-art mertu ta' din il-kawża tinsab kollha użata bħala toroq lokali. Però fil-verità din l-art hija biss parti mill-art li kienet ġiet akkwistata minn Saviour Schembri.***
>
> ***Meta Schembri akkwistata l-art, oriġinarjament parti minnha kienet diġà 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. Ġaladarba hawn si tratta ta' kontroll ta' użu u mhux teħid ta' proprjetà n-nuqqas ta' kumpens ma jwassalx għal konklużoni awtomatika li l-jeddijiet tal-appellanti ġew imkasbra kif jargumentaw huma.***
>
> *»29. Sabiex jiġi konkluż illi l-appellanti sofrew ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà għandu jirriżulta illi l-appellanti sofrew "an individual and excessive burden" minħabba l-użu minn parti tal-art mixtrija minn Schembri bħala toroq miftuħa għall-pubbliku. Fil-fehma ta' din il-qorti dan bl-ebda mod ma jirriżulta f'dan il-każ.* ***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 bigħ a profitt tiegħu. Għalhekk l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jgawdi benefiċċju akbar mill-kummerċjalizzazzjoni tal-art mixtrija minnu. … …*** *…«"* (enfasi ta' din il-Qorti).

19. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, konsidrat l-istess xhieda tar-rikorrent li kien huwa stess li bena l-proprjetà, jirriżulta assodat li l-iżvilupp li seħħ kien wieħed privat. Kwindi daħlu fis-seħħ bejn il-proprjetarji varji tal-artijiet li jagħtu għal fuq l-imsemmija triq il-provvedimenti tal-liġi viġenti dak iż-żmien, ċioè l-Artikolu 20 tal-Kodiċi tal-Pulizija, fosthom l-obbligu li persuna li tibni l-proprjetà tagħha li tillivella u tiksi t-triq mhux biss skont il-liġi, iżda kif rajna qabel, skont il-permess relattiv tal-bini tal-iżvilupp privat. Għalkemm ir-rikorrent jixhed li huwa biegħ din il-proprjetà, inkluż il-parti tat-triq, (għalkemm dan il-kuntratt ma jinsabx esebit in atti) jenfasizza li huwa biegħ sa nofs it-triq u għalhekk

qiegħed jitlob li jiġi kkumpensat għall-kumplament tal-art li tiġi lil hinn min-nofs tat-triq. Isegwi li huwa assodat li l-Gvern ma żviluppax u m'okkupax l-art tar-rikorrenti quddiem il-proprjetà mibnija minnhom stess. Il-pretensjoni tar-rikorrenti hija fir-rigward ta' dik il-parti tat-triq li taqbeż il-linja medjana peress li jikkontendu li t-triq "twessgħet" maż-żmien. Ma jingħadx minn min "twessgħet". Fi kwalunkwe każ, jinħass li kien ikun xieraq li jiġi esebit il-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà msemmi mir-rikorrenti u dan għall-fini tal-ewwel talba magħmula minnhom fil-proċeduri odjerni.

20. Hekk ukoll il-perit inkarigat *ex parte* mir-rikorrenti jispjega hekk:

> *"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".*

L-istess spjegazzjoni tal-perit tirrifletti dak li huwa l-provvediment tal-liġi li tirregola l-materja ta' toroq residenzjali, kif ukoll regolamenti oħra li ilhom viġenti għal snin sħaħ. Għalhekk jibqgħu relevanti s-sentenzi ta' dawn il-Qrati li daħlu fil-mertu ta' formazzjoni ta' toroq qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573. Hekk pereżempju s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) tat-18 ta' Frar, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **B.D. Limited v. Avukat Ġenerali et:**

"....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.*
>
> *...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 ...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 kwistjoni 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".*

Fl-istess sens kienet is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 t'Ottubru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet ***Edwige Testa et v. Alan Christopher Bonnici et****. Isegwi li ma kien hemm l-ebda htiega li l-art formanti Triq il-Kampanella tigi esproprjata sabiex l-awtoritajiet jaghmlu x-xoghlijiet f'din it-triq proprju ghaliex* ***il-formazzjoni sa nofs it-triq kienet tispetta lis-sidien. ...Izda jista' jkun hemm cirkostanzi fejn it-triq tkun wahda pjuttost wiesgha, fejn ikun hemm lok ghal kumpens da parti tal-awtoritajiet ikkoncernati, ta' dawk il-partijiet mit-triq li jeccedu l-wisa' mahsuba fil-ligi.*** *Fil-fatt fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 t'Ottubru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet* ***Paul Borg et v. Kummissarju tal-Artijiet et,*** *inghad:*

> *"Il-Qorti tosserva li in propositu hija legalment valida l-osservazzjoni maghmula mill-konvenuti fin-Nota taghhom fis-sens li l-kumpens kien kunsidrat dovut u mhallas ghall-ispazju li jeccedi t-tletin pied…"*

Dan jinsab rifless ukoll fil-ktejjeb li kien inhareg mid-Dipartiment tax-Xoghlijiet f'Jannar 1988, fejn jirrizulta car li kull triq gdida li ma tkunx proprjetà tal-Gvern ghall-fini tal-hlas ta' kontribuzzjoni, kellha tigi kalkulata nofs il-wisa' tat-triq sa tletin pied (jew 9.14 metri) f'kaz li tkun faccata green area..." (enfasi ta' din il-Qorti)

21. Kwindi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti jridu jiġu nkwadrati minn din il-perspettiva: 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 jiftħu l-aċċess u jinvellaw it-triq sabiex ikunu jistgħu jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom (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-proprjetà tar-rikorrenti;

(ii) jekk kemm-il darba l-art fronteġġanti l-proprjetà tar-rikorrenti 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) tul l-istess proprjetà;

(iii) f'każ li l-art quddiem il-proprjetà tar-rikorrenti 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.

22. 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.

23. Inkwantu għas-sentenzi ċitati mill-partijiet, irid jingħad li, kull każ irid jiġi eżaminat fiċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu u għalkemm jista' jkun hemm xi prinċipji li jkunu komuni bejn każ u ieħor, dan ma jeżentax lill-ġudikant milli jistħarreġ iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. Hekk pereżempju, il-każijiet ċitati mill-Bord li ngħataw mill-istess Bord, kienu differenti minn dak in eżami, hekk kif l-Awtorità f'dawk il-każijiet aċċettat li kien hemm lok għall-esproprju u fl-istess risposta tagħha ndikat li l-Gvern ried jakkwista l-art f'dawk il-kawżi b'titolu ta' xiri assolut, iżda mhux l-istess ġara fil-każ in eżami u għalhekk il-ħtieġa li jiġu eżaminati ċ-ċirkostanzi ta' kull każ. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti mhix marbuta li timxi ma' sentenzi tal-Bord, u dawn ma jistgħu qatt jitqiesu bħala preċedent li jorbtu lil din il-Qorti.

24. Dan iwassal għall-eżami tal-ewwel aggravju tal-Awtorità appellanti, dak dwar l-applikabbilità tal-Artikolu 67 għall-każ in eżami. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorità fejn jingħad minnha li ladarba hija ma tindikax li l-Gvern irid jikseb l-art b'xiri assolut, allura l-azzjoni tar-rikorrenti għandha tfalli, altrimenti l-Awtorità tkun qiegħda ġġib fix-xejn l-iskop tar-rimedju li joffri l-imsemmi Artikolu 67. Madankollu, ladarba l-Awtorità appellata toġġezzjona għall-azzjoni mressqa taħt l-Artikolu 67 tal-Kap. 573, għalkemm il-liġi ma tgħid xejn f'dan ir-rigward, il-Bord ikun obbligat li jistħarreġ ir-raġunijiet wara l-oppożizzjoni tal-Awtorità, u dan bħala punt ta' proċedura, sabiex jiddetermina jekk l-oġġezzjoni tal-Awtorità tkunx

waħda fondata jew le, bħal kull eċċezzjoni oħra, qabel jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrenti. Għalhekk jekk ikun hemm raġunijiet validi għala m'għandux iseħħ l-esproprju, it-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jiġu milqugħa. Wara kollox, l-Artikolu 67(5) tal-Kap. 573 jipprovdi li, il-Bord irid ikun sodisfatt li l-art hija "**tassew meħtieġa** għal skopijiet pubbliċi". Il-fatt li l-privat ikun wettaq l-iżvilupp għall-benefiċċju tiegħu stess, inkluż il-ftuħ u livellar tat-triq skont il-liġi, li twassal sabiex parti mill-proprjetà privata eventwalment issir triq, li tkun qiegħda tiġi utilizzata mill-pubbliku in ġenerali, ma jfissirx li b'daqshekk ikun meħtieġ li jseħħ l-esproprju tal-art privata.

25. Kif osservat qabel, l-iskemar fih innifsu ma jwassalx għat-telf ta' pussess jew telf tat-titlu ta' proprjetà. Hekk ukoll, kif ingħad drabi oħra, 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. Ara fost oħrajn, is-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Leonarda Muscat et v. Lourdes Diacono et**, fejn b'referenza għal sentenza oħra ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Richard Buhagiar et v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fis-27 ta' Marzu, 2020, ingħad ukoll:

> *«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.»*

L-istess raġunament għandu jiġi applikat fl-interpretazzjoni tal-Artikolu 67 tal-Kap. 573. Il-fatt li triq tkun asfaltata, ma jfissirx li dik it-triq tkun okkupata jew amministrata mill-Gvern, li għandha twassal għall-esproprju tagħha, kif isostnu l-appellati, peress li t-titolu tal-art jibqa' tas-sidien tal-art. Huma biss f'dawk iċ-ċirkostanzi mfissra qabel, fejn il-wisa' tat-triq teċċedi l-wisa' maħsuba fil-liġi, li jkun hemm lok għall-esproprju. Huwa dan il-kweżit li jeħtieġ li jiġi ppreċiżat mill-periti membri tal-Bord, sabiex il-Bord ikun jista' mbagħad jiddeċiedi jekk hemmx lok għall-esproprju jew le. Għalhekk f'dan l-istadju, din il-Qorti ma tqisx li hija f'pożizzjoni li tgħid jekk l-Artikolu 67 japplikax jew le għall-każ in eżami, iżda jeħtieġ li l-atti jintbgħatu lura quddiem il-Bord, sabiex jiġu ndirizzati l-punti mqanqla f'paragrafu 21 ta' din is-sentenza.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' f'parti l-appell tal-Awtorità tal-Artijiet, u konsegwentement tvarja d-deċiżjoni tal-Bord tal-25 ta' Mejju, 2022, billi filwaqt li tikkonfermaha sa fejn laqgħet l-ewwel talba tar-rikorrenti, tħassarha fil-bqija u tibgħat l-atti lura lill-Bord, sabiex wara li jiġu verifikati d-dettalji hawn qabel elenkati, jerġgħu jiġu deċiżi mill-ġdid it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet

magħmula f'din is-sentenza. Bl-ispejjeż ta' din l-istanza jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm