ORDINANZA DWAR L-AKKWIST TA' ARTIJIET GĦAL SKOPIJIET PUBBLIĊI - KAP. 88

- Il-Ġurisdizzjoni tal-Prim' Awla fil-Kompetenza Ordinarja taħt l-Art. 469A tal-Kap. 12 -

- Stħarriġ Ġudizzjarju ta' Atti Amministrativi tal-Kummissarju tal-Art -

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IL-ĦAMIS, 28 TA' FRAR 2019

Kawża Nru: X

Rik. Ġur. Nru. 1192/09 RGM

Gozo Hotels Company Limited (C542)

vs

Kummissarju ta' l-Art u Direttur *Estates Management* u u b'digriet tal-21 ta' Jannar 2015 il-konjuġi George u Jane Sacco gew amessi li jintervjenew bil-proċeduri odjerni *in stato et termines* u b'digriet ta' l-4 ta' Lulju 2018 l-Awtorità tal-Artijiet assumiet l-atti minflok il-Kummissarju tal-Art u Direttur *Estates Management*

Il-Qorti:

PREAMBOLI

Rat ir-rikors maħluf tas-soċjetà rikorrenti tat-2 ta' Diċembru 2009, li permezz tiegħu ppermettiet u talbet is-segwenti:

Illi s-socjeta` attrici hija propjetarja ta' art imdaqqsa li tinsab fl-inhawi maghrufa bhala 'Tal-Mielha', u tinsab fuq in-naha ta' lvant ta' Triq Ghar Qawqla, Masalforn, limiti ta' Zebbug, Ghawdex, kif delineata fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument 'GH 1';

Illi vicin din l-art l-esponenti jamministraw lukanda bl-isem Calypso Hotel u l-esponenti gia ressqu applikazzjoni quddiem l-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar sabiex l-art indikata tigi zviluppata bhala parti mill-istess lukanda u sabiex isservi bhala estensjoni ghall-istess, hekk kif jidher mid-dokument hawn anness bhala Dokument 'GH 2';

Illi tali applikazzjoni ghal permessi ghal estensjoni tal-lukanda tinsab pendenti quddiem l-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar u qieghda tigi minnha kkunsidrata anke fid-dawl tal-approvazzjoni tal-Awtorita` tat-Turizmu billi dan il-progett iservi sabiex jizviluppa u jsahhah is-settur tat-turizmu f'Ghawdex filwaqt li toffri aktar impjiegi; (Dok. 'GH 3')

Illi l-esponenti saret taf biss b'kumbinazzjoni, fil-kors ta' proceduri kriminali istitwiti (bla ebda bazi) kontra uhud mid-diretturi taghha, li l-intimati hadu decizjoni amministrattiva sabiex iwettqu espropju fuq parti mill-art in kwistjoni u dan bhala esproprju ghan-nom ta' terzi skont Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, hekk kif sejjer jigi ppruvat fil-kors tal-proceduri;

Illi tali decizjoni ghal espropju gia bdiet titwettaq u gia saru atti f'dan ir-rigward ma' terzi izda l-esponenti qatt ma giet infurmata b'dawn id-decizjonijiet jew atti, qatt ma nghatat opportunita` illi tressaq il-posizzjoni taghha ghall-konsiderazzjoni tal-awtoritajiet u lanqas giet ikkunsidrata l-posizzjoni u l-pregudizzju li dawn l-atti u decizjonijiet joholqu lill-esponenti; u ghaldaqstant ukoll dawn il-proceduri huma affetti bi vjolazzjoni tad-dritt tal-esponenti illi jkollha smigh xieraq;

Illi d-decizjoni sabiex isir l-espropju u t-tehid tal-proceduri mill-intimati sabiex jinhareg l-att ta' espropju huma immirati sabiex persuna li tirrisjedi fi propjeta` fl-istess triq fejn hemm l-art tal-esponenti u li ghandha gnien anness mal-propjeta` taghha takkwista access iehor ghal dan il-gnien minn fuq l-art tal-esponenti minkejja illi dan l-access seta' facilment jigi provdut minn fuq il-propjeta` ta' dan it-terz innifsu meta, ricentement, waqqa u zviluppa mill-gdid il-propjeta` tieghu fronteggjanti Triq Ghar Qawqla; u meta anke llum dan l-access gia jezisti min fuq il-propjeta` ta' dan it-terz innifsu;

Illi jigi rilevat ukoll illi anke jekk it-tehid furzat tal-art tal-esponenti kif attwalment ippjanat li jsir mill-intimati jigi ezegwit, xorta wahda l-art tat-terz interessat mhux ser ikollha sbokk fit-triq, ghaliex l-intimati dahlu f'kuntratt ma' dan it-terz sabiex jespropjaw fl-interess tieghu biss il-parti fronteggjanti l-propjeta` tat-terz minghajr lanqas biss hadu l-briga illi jwasslu l-istess espropju sat-triq pubblika;

Illi l-esponenti gia pprocediet b'mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati sabiex izommhom milli jkomplu bil-process tat-tehid furzat u espropju tal-art taghha minhabba l-konsiderazzjonijiet migjuba hawn fuq, Mandat Numru 45/2009 PC fl-ismijiet premessi, liema mandat gie akkordat b'degriet tal-25 ta' Novembru 2009 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri Sezzjoni Generali, u ghalhekk dan ir-rikors qieghed isir anke in sostenn tal-pretensjonijiet tal-esponenti dedotti f'dak il-mandat;

Illi kwalukwe procedura li twassal ghal tehid ta' propjeta` anke jekk ghal uzu ta' terzi trid tkun fl-interess pubbliku jew utilita` pubblika izda l-proceduri u decizjoni tal-intimati f'dan il-kaz hija nieqsa minn dak l-interess jew utilita` pubblika li hija mehtiega kemm skont l-Att dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici kif ukoll skont artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan stante li hija msejsa fuq ezercizzju abbuziv ta' diskrezzjoni amministrattiva, hija ultra vires u irragonevoli;

Illi decizjoni u proceduri gia mehuda mill-intimati, jew min minnhom, iwasslu ghal tehid ta' propjeta` u jwaqqfu progett turistiku li jservi l-interess pubbliku u l-utilita` pubblika billi jikkontribbwixxi ghat-tkattir ta' impjiegi u tkabbir tal-industrija tat-turizmu u l-ekonomija tal-pajjiz u dan sabiex persuna propjetarja ta' gnien li gia jifforma parti mid-dar taghha u gia ghandha access ghat-triq, ikollha access iehor ghal dan il-gnien;

Illi ghalhekk il-proceduri u d-decizjoni gia mehuda mill-intimati hija frott ta' diskrezzjoni msejsa fuq konsiderazzjonijiet mhux gusti jew xierqa u li huma nieqsa mill-element ta' proporzjonalita` kif ukoll hija msejsa fuq apprezzament li jiddifetta fil-bilanc li ghandu jkun il-mira tal-ezercizzju ta' diskrezzjoni amministrattiva; u kif gia inghad jivvjola d-dritt tal-esponenti ghal smigh xieraq fil-kors tal-kunsiderazzjonijiet li jwasslu ghad-decizjoni finali;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha (1) tistharreg id-decizjoni amministrattiva u l-atti procedurali gja mehuda mil-intimati sabiex tigi espropjata propjeta` tal-esponenti u tiddikjara l-istess decizjoni u proceduri bhala nulli, invalidi u minghajr effett stante li (a) jiksru l-Kostituzzjoni u d-dritt tal-esponenti kif protett f'artikolu 37, (b) huma proceduri u decizjoni ultra vires stante li ma gewx segwieti l-principji ta' gustizzja naturali, (c) huma proceduri u decizjoni ultra vires ghaliex huma msejsa fuq ghanijiet mhux xierqa u rilevanti, u

(d) huma proceduri u decizjoni ultra vires ghaliex dawn il-proceduri u decizjoni ttiehdu kontra l-ligi u b'mod irragonevoli.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u b'rizerva ghad-danni.

Rat id-dokumenti kollha annessi mar-rikors ġuramentat;

Rat ir-risposta maħlufa[1] tal-konvenuti tal-11 ta' Jannar 2010 li permezz tagħha eċċepixxew:

1. Illi fil-21 ta' Dicembru 2009 l-esponenti gew innotifikati bir-rikors tas-socjeta` rikorrenti li jitratta bicca art fi Triq Ghar Qawla, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex;

2. Illi preliminarjamnet id-Direttur Estates Management mhux il-legittimu kontradittur u ghandu jinheles mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi, f'kull kaz il-kawza odjerna kellha tkunipprezentata quddiem il-Qorti kompetenti u cioe` l-Qorti tal-Magistrati Ghawdex, Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali u dana b'konsegwenza tad-digriet fil-mandat ta' inibizzjoni nru. 45/2009 PC u l-fatt li l-art mertu ta' dan ir-rikors tinsab fil-gzira ta' Ghawdex;

4. Is-socjeta` rikorrenti pprocediet b'mandat ta' inbizzjoni nru. 45/2009 PC kontra l-esponenti u dan sabiex izzomm lill-istess esponenti milli jkomplu bil-process ta' espropju taht il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi minghajr pregudizzju ghal dak premess, l-espropju f'isem terza persuna huwa kkontemplat mill-proviso tal-Artikolu 5 tal-Kap 88 u ghalhekk tali att amministrattiv huwa validu ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi;

[1] Paġna 21 tal-proċess.

6. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan minhabba li:

i. L-esponent segwa u applika l-procedura ta' espropju kif kontemplata fil-Kap. 88 u s-socjeta` rikorrenti giet avzata u nghatat kull okkazjoni illi tasal ghal ftehim amikevoli mal-istess terzi; huwa biss wara li kien evidenti li ma kienx se jintlahaq ftehim li l-esponent agixxa, kif kien obbligat li jaghmel skont il-ligi;

ii. L-iskop ghall-espropju huwa wiehed pubbliku, u cioe biex tinfetah triq pubblika li tinsab diga skemata fil-pjanijiet tal-awtorita` kompetenti ghat-tfassil tat-toroq kif jidher mill-pjanta tal-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar hawn annessa u mmarkata Dok KA1;

iii. Fit-triq in kwistjoni nhareg permess ta' bini mill-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar favur l-imsemmija terzi, hawn anness u mmarkat Dok KA2, u nhargu permessi wkoll, fl-istess triq, favur persuni ohrajn li, l-istess bhall-imsemmija terzi, kienu obbligati jifthu t-triq ta' quddiemhom sabiex ikunu jistghu jizviluppaw il-propjeta` taghhom;

7. Illi barra minn hekk l-applikazzjoni ghall-permessi msemmija mis-socjeta` rikorrenti ghadha pendenti quddiem l-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar, u ilha hekk pendenti sa mis-17 ta' Mejju 2007 minghajr ezitu;

8. Illi jirrizulta wkoll mill-*Planning Application Case Details* li l-art li dwarha s-socjeta` rikorrenti ghamlet l-applikazzjoni ghall-izvilupp tinsab barra miz-zona ta' zvilupp u fuq parti minnha hemm ukoll ippjanata t-triq pubblika hawn fuq imsemmija li diga ghandha l-isem ta' Triq is-Sajjied;

9. Illi s-socjeta` rikorrenti ppruvat diversi drabi taghlaq din it-triq bi zbarra bil-pretensjoni li hija triq privata pero l-awtoritajiet ordnawlhom ripetutatment li jnehhu din l-izbarra;

10. Illi ghaldaqstant, fid-dawl ta' dak diga premess it-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jincahdu bl-ispejjez;

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Marzu 2010 din il-Qorti diversament preseduta ħatret lill-Avukat Dr Patrick Valentino bħala Perit Legali[2];

Rat id-digriet tal-21 ta' Jannar 2015 fejn permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-konjuġi George u Jane konjuġi Sacco sabiex jintervjenu fil-proċeduri *in status et terminis*[3];

Rat il-provi kollha li tressqu matul il-mori tal-kawża quddiem il-Qorti u quddiem il-Perit Legali nominat mill-istess Qorti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti ppreżentata fit-13 ta' Frar 2017[4];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fil-31 ta' Jannar 2017[5];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intervenuti fil-kawża ppreżentata fis-26 ta' Ġunju 2017[6];

---

[2] Paġna 33 tal-proċess.
[3] Paġna 125 tal-proċess.
[4] Paġna 168 tal-proċess.
[5] Paġna 151 tal-proċess.
[6] Paġna 189 tal-proċess.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali[7];

Semgħat it-trattazzjoni orali waqt l-udjenza tad-29 ta' Ottubru 2018;

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

FATTI ANTEĊEDENTI L-KAWŻA

Mill-atti jirriżulta s-segwenti.

Illi s-soċjetà rikorrenti hija l-proprjetarja ta' art magħrufa bħala Tal-Mielħa preċiżżament fi Triq Għar Qawqla ġewwa Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex. Viċin din l-art l-imsemmija soċjetà għandha il-Hotel Calypso u l-faċilitajiet tal-istess lukanda. Illi din l-art inxtrat mill-kumpanija rikorrenti permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin nhar il-31 ta' Lulju 1974.

Illi fl-1989 il-Parlament approva numru ta' toroq li kellhom jiġu skemati ġewwa Malta u Għawdex. Waħda mit-toroq li ġiet skemata kienet proprju t-triq li tgħaqqad Triq Għar Qawqla ma' Triq is-Sajjied, Marsalforn, Għawdex. Din it-triq kienet skemata fuq proprjetà privata, proprjetà tas-soċjetà rikorrenti.

Illi għalkemm din it-triq ġiet skemata, u ġiet wkoll asflatata maż-żmien, l-Awtoritajiet Maltin ma ħadux mill-ewwel il-passi neċessarji sabiex jakkwistaw l-art. Kien biss fis-16 ta' Settembru 2009, għoxrin sena wara, li l-konjuġi Sacco, wara talba apposita lil dak iż-żmien Kummissarju tal-Artijtet, daħlu f'obligazzjoni ma' l-istess Dipartiment sabiex iħallsu għall-esproprju tal-imsemmija parti mit-triq, preċisament ta' kejl ta' disgħa u tmenin metri kwadri (89mk) konfinanti mit-tramuntana ma'

[7] Paġna 217 tal-proċess.

proprjetà tal-intervenuti fil-kawża konjuġi Sacco, mill-majjistral ma' triq pubblika u mix-Xlokk ma' beni tas-soċjetà rikorrenti.

Illi l-kumpanija rikorrenti tilmenta li hija ġiet konsapevoli ta' dan l-esproprju waqt proċeduri kriminali li kienu għaddejjien kontra wħud mid-Diretturi tal-Lukanda Calypso. Kien għalhekk li malli saru jafu b'dan il-fatt huma intavolaw Mandat ta' Inibizzjoni fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) sabiex iżommu lill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet milli jkompli bil-proċess tal-esproprju għan-nom ta' terzi u milli tinħareġ id-dikjarazzjoni tal-President. Dan il-mandat ġie akkolt permezz ta' digriet tal-25 ta' Novembru 2009 u għalhekk il-proċess tal-esproprjazzjoni waqaf qabel ħarġet id-Dikjarazzjoni tal-President. Sussegwentmanet is-soċjetà rikorrenti intavolat il-proċeduri odjerni.

Ikkunsidrat

EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

Il-konvenuti Kummissarju tal-Artijiet u d-Direttur *Estates Management* eċċepew li d-Direttur *Estates Management* mhux leġittimu kontradittur u għalhekk għandu jinħeles mill-ġudizzju.

Illi in segwietu għat-talba tal-konvenuti tat-2 ta' Lulju 2018[8], il-Qorti fl-4 ta' Lulju 2018[9] ordnat li l-Awtorità tal-Artijiet għandha tassumi l-atti bħala konvenuta fil-kawża minflok il-Kummissarju tal-Artijiet u d-Direttur *Estates Management*. B'dan id-digriet għalhekk, it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti ġiet fix-xejn u ma fadalx aktar ħtieġa li tiġi kkunsidrata fi stadju ulterjuri minn din il-Qorti.

Ikkunsidrat

[8] Rikors paġna 204 tal-proċess.
[9] Digriet paġna 206 tal-proċess.

Illi t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti mmorru id f'id u għalhekk ser jiġu kkunsdirati flimkien. Il-konvenuti jeċċepxxu li ġialadarba l-Mandat ta' Inibizzjoni ġie intavolat quddiem il-Qorti Superjuri ġewwa Għawdex u l-art in kontestazzjoni tinstab ġewwa Għawdex, il-proċeduri odjerni kellhom jiġu istitwiti quddiem dik il-Qorti li quddiemha sar il-Mandat ta' Inibizzjoni u ċioe il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) u mhux il-Qrati Maltin. Fin-nota ta' sottomossijonijiet tagħhom, il-konvenuti jippreċiżaw li la l-Mandat ta' Inibizzjoni sar ġewwa Għawdex u ġie milqugħ minn dik il-Qorti, 'in-norma u l-konvenzjoni' tiddetta li din l-azzjoni kellha tiġi ntavolata fil-Qrati Għawdxin.

Ikkunsidrat;

Illi l-**Artikolu 843 tal-Kapitolu 12** jipprovdi li 'r-rikorrent għandu jagħmel il-kawża għall-jedd imsemmi fil-mandat fi żmien għoxrin jum mill-ħruġ tal-mandat'. L-istess artikolu iżda ma jispeċifikax jekk il-kawża għandhiex tiġi istitwita fl-istess ġurisdizzjoni li sar il-mandat.

Issir referenza għal rikors għal Revoka ta' Mandat nru 1211/2015 LSO fl-ismijiet **WH Property Limited (C44401) vs. Solar Engineering Limited (C47487)** deċiż fis-17 ta' Marzu 2016 fejn din il-Qorti diversament presjeduta għamlet is-segwenti osservazzjoni:

"Fuq dan il-punt, l-intimat irribatta li gjaladarba pproceda b'rikors guramentat quddiem din il-Qorti f'Malta, jsegwi, almenu fuq bazi prima facie, li l-mandat de quo kellu jigi intavolat f'din l-istess gurisdizzjoni. Din il-Qorti taqbel li tali stharrig ghandu jsir fil-proceduri kontenzjusi intavolati fl-istess ismijiet premessi billi l-mandat odjern huwa ancillari ghall-istess proceduri u huwa bizzejjed ghar-rikors odjern li jinghad li gjaladarba l-kawza principali giet intavolata f'Malta, l-mandat gie pprezentat validament fl-istess gurisdizzjoni."

Illi fir-Rikors Nru 246/2015 LSO fl-atti tal-Mandat Kawtelatorju 166/15 fl-ismijiet **North Services Ltd vs. Meir Assouline** deċiż fit-28 t'April 2015, il-Qorti Ċivili, Prim' Awla .ikkunsidrat li 'Il-mandat hu essenzjalment preordinat ghall-presentata "*ta' l-att tac-citazzjoni li fiha u biha l-kreditur jiddeduci l-pretensjoni tieghu fiz-zmien stabbilit bil-Ligi. Il-mandat allura kellu necessarjament u legalment jigi ppresentat fil-foro fejn l-attur ikun intenzjonat li jipprezenta l-azzjoni li ghaliha l-mandat ikun qed jirreferi. Hu allura l-mertu tat-talba attrici li kellha tiddetermina u tirradika l-kompetenza tal-Qorti li kellha tiehu konjizzjoni tal-kawza u fejn kellu allura jigi introdott, kemm jekk dan ikun kawtelatorju kif ukoll jekk hu ezekuttiv.*" **Charles Pace et noe v Tarcisio Borg noe.** (App.Civ.-5 ta' Ottubru, 1998).'

Lura għall-kawża odjerna, eżami tat-talbiet attriċi juri illi t-talbiet huma ta' natura amministrattiva. L-ebda waħda mit-talbiet ma' titlob lil din il-Qorti tikkonferma il-mandat ta' inibizzjoni li ġie intavolat quddiem il-Qorti f'Għawdex. Kieku dak kien il-każ ċertament li din il-Qorti ma tkunx tista' tilqa' dik it-talba stante li hija ma kinitx il-Qorti li akkordat dak il-Mandat..

Illi l-konvenuti kellhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedji oħra li setgħu ħadu sabiex jirrevokaw il-Mandat. In vista tas-suespost, il-Qorti mhijiex ser tilqa din il-parti tal-eċċezzjoni.

Illi l-konvenuti jibbażaw l-eċċezzjoni tagħhom ukoll fuq il-fatt li l-art tinstab fil-gżira Għawdxija. L-**Artikolu 773 tal-Kapitolu 12** jipprovdi li 'jekk qorti partikolari f'Malta hija kompetenti, ma ssirx inkompetenti minħabba l-lok fejn tkun qiegħda l-ħaġa f'Malta'. Dan l-artikolu jista' jkun li jiżgwida lill-qarrej xi ftit, dan għaliex bil-frażi "[…] jekk qorti partikolari f'Malta hija kompetenti [...]" wieħed jista' jifhem li l-artikolu qed jirreferi speċifikatament għal qorti kompetenti li tinsab speċifikatament fil-Gżira ta' Malta (ad esklużjoni tal-Gżira ta'

Għawdex). Iżda mill-kuntest tal-artikolu, u cioe` peress li l-artikolu jkompli hekk: "[...] ma ssirx inkompetenti minħabba l-lok fejn tkun qegħda l-ħaġa f'Malta […]" isegwi li meta dan l-artikolu jsemmi "Malta" irid ifisser "Malta jew Għawdex". Fil-fatt l-annotament marġinali jiġbor il-ġist ta' dan l-artikolu: "Il-lok fejn tkun il-ħaġa ma jaffetwax il-kompetenza."

Illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża **John Mary Grima et vs. Francis Cutajar**[10] għamlet tagħha dak li ingħad mill-istess Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Aquilina noe vs. Richard dei Conti Stagno Navarro**[11] fejn "[...] spjegat li huwa risaput li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili hija l-Qorti tal-ġurisdizzjoni ordinarja u oriġinali li minnha jiġu maqtugħa l-kawżi kollha ta' natura ċivili u dawk il-kawżi l-oħra kollha li l-liġi tgħid espressament li għandha tieħu konjizzjoni tagħhom l-istess Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Tenfasiżża li bħala regola hija l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li għandha l-kompetenza li tisma' l-kawżi kollha ta' natura ċivili ħlief dawk li eċċezzjonalment huma bil-liġi fdati biex jinstemgħu minn xi qorti oħra. Fir-rigward tal-Artikolu 50 tal-Kap. 12 hija rriteniet li hawnhekk il-liġi tipprovdi għal kompetenza speċjali relattivament għall-qrati ta' Għawdex in linea ta' eċċezzjoni għar-regola ġenerali li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili għandha tieħu konjizzjoni u taqta' l-kawżi kollha li l-liġi tgħid espressament li għandha tieħu konjizzjoni tagħhom. "*L-artikolu 50 tal-Kap 12 li joħloq l-eċċezzjoni għar-regola ġenerali msemmija jillimita l-kompetenza tal-Qrati t'Għawdex għal pretenzjonijiet kontra l-persuni li joqgħodu jew li għandhom ir-residenza ordinarja tagħhom f'Għawdex jew Kemmuna.*" Għalhekk hija r-residenza tal-konvenut li tirradika l-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati ta' Għawdex ad esklużjoni tal-kompetenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Fil-każ odjern jirriżulta li l-konvenut huwa residenti Malta u għalhekk l-eċċezzjoni għar-regola kontemplata taħt dan l-artikolu ma tapplikax."

[10] Appell Ċivili Nru 80/2011 deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-28 ta' Jannar 2013.
[11] Deċiża mill- Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-22 ta' Novembru 1995.

Illi kkunsidrati l-**Artikolu 773 u l-Artikolu 50 tal-Kapitolu 12,** hija l-l-fehma tal-Qorti illi l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li hija kompetenti biex tisma' l-kwistjoni odjerna. L-Arikolu 773 jagħmilha ċara li hija ma ssirx inkompetenti sempliċiment minħabba l-post fejn tinsab il-ħaġa inkwistjoni, f'dan il-każ l-art f'Għawdex. Il-konvenuti għandhom is-sede tagħhom f'Malta u konsegwentement ma jistax jingħad li din l-azzjoni messa ġiet intavolata fil-Qrati Għawdxin. Għaldaqstant l-eċċezzjoni tal-inkompetenza qed tigi miċħuda.

Ikkunsidrat

EĊĊEZZJONIJIET FIL-MERTU

Illi hekk sorvolati l-eċċezzjonijiet ta' natura preliminari tal-konvenuti, imiss li jiġu kkunsidrati l-eċċezzjonijiet fil-mertu u t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti.

Illi s-soċjetà rikorrenti tibbaża l-azzjoni tagħha ai termini tal-**Artikolu 469A tal-Kapitolu 12,** L-imsemmija soċjetà tibda billi titlob lil din il-Qorti tiddikjara li d-deċiżjoni u l-proċeduri adoperati mill-konvenuti, enti pubbliċi, huma nulli peress li jiksru l-Kostituzzjoni u d-dritt tagħha kif protett f'Artikolu 37. L-azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' atti amministrattivi hija azzjoni ta' rimedju ordinarju li tagħti ġurisdizzjoni lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza ordinarja tagħha, bla ma tmiss mill-kompetenza speċjali tagħha f'Sede Kostituzzjonali. L-Artikolu 469A (1) jibda bil-kliem 'Ħlief hekk kif provdut mod ieħor bil-liġi'. Isegwi għalhekk illi l-proċedura speċjali maħsuba għal rimedju taħt l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni baqgħet mhux mittiefsa.

Illi din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Public Broadcasting Services Limited vs. Awtorita tax-Xandir**[12] ikkunsidrat 'Illi l-Qorti hija daqstant tal-fehma li r-rimedju "ordinarju" ma ġabarx fih ukoll dak "straordinarju" maħsub għall-proċediment kostituzzjonali. Il-leġislatur, kemm meta fassal il-Kostituzzjoni u kif ukoll meta daħħal il-bidliet fil-liġi proċedurali, ma jidhirx li ried iwaħħad dawn iż-żewġ rimedji distinti biex joħloq b'hekk taħwid fil-kompetenza tar-rispettiv tribunal awtoriżżat biex jisma' u jiddeċiedi dwar l-ilment speċifiku mressaq quddiemu.'

Il-Qorti Kostituzzjoni fil-kawża fl-ismijiet **Christopher Hall et vs. Direttur għad-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali et**[13] irreteniet li:

"l-appellanti (jew, qabilhom, l-awtur taghhom) ma setghux jifthu kawza ordinarja ghal stharrig gudizzjarju taht is-subartikolu 1(a) ta' l-Artikolu 469A tal-Kap. 12, u jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom protetti taht il-Kostituzzjoni, ghax dak is-subartikolu jirreferi ghal ksur tal-Kostituzzjoni minn ghemil amministrattiv li (i) ma jkunx jammonta ghall-ksur, ossia allegat ksur, tad-drittijiet fundamentali kif protetti bl-Artikoli 33 sa 45 tal-istess Kostituzzjoni, u li (ii) ai termini ta' l-istess Kostituzzjoni jkun jista' jigi mistharreg mill-qrati ordinarji. U, bl-istess argument – cioe` li wiehed ghandu jzomm il-kompetenza kostituzzjonali u l-kompetenza civili separati u distinti – il-kliem "imur mod iehor kontra l-ligi" fis-subartikolu (1)(b)(iv) tal-Art. 469A jirreferi ghal kwalsiasi ligi ad eskluzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Konvenzjoni kif inkorporati fil-Kap. 319 [...]. A skans ta' ekwivoci, din il-Qorti taghmilha cara li mhux qed tghid li meta jigi allegat ksur tad-drittijiet fondamentali kif protetti bil-Kostituzzjoni u/jew bil-Konvenzjoni l-intimat jew intimati ma

[12] Rik Ġur Nru 1692/2000 JRM deċiża fil-21 ta' Novembru 2002.

[13] Rik Kost Nru 1/2003/1 deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Settembru 2009. Ara wkoll **David Gatt vs. Prim Ministru Hon. Edward Fenech Adami et** (Appell Ċivili Nru 1548/2001/1) deċiża fis-6 ta' Settembru 2010; **Paul Farrugia et vs. L-Avukat Ġenerali et** (Appell Nru 696/1999/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Lulju 2010.

jistghux jissollevaw, anke b'success, l-"eccezzjoni" li kien hemm mezz jew mezzi ohra xierqa ta' rimedju ghall-ksur allegat [Proviso tas-subartikolu (2) tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u d-disposizzjoni analoga – Art. 4(2) – tal-Kap. 319.], jew li l-proviso tas-subartikolu (2) tal-Artikolu 46 tal-Kostitituzzjoni (u d-disposizzjoni analoga tal-Kap. 319) ma jistax jigi applikat ex officio mill-Prim Awla jew minn din il-Qorti, meta tali rimedju xieraq ravvizat ikun jikkonsisti fil-procedura tal-istharrig gudizzjarju skond l-imsemmi Artikolu 469A; dak li qed jigi deciz hu li jekk il-mezz xieraq ta' rimedju ravvizat ikun jikkonsisti biss fi stharrig gudizzjarju (in bazi ghas-subartikoli 1(a) jew (1)(b)(iv) tal-Artikolu 469A) ghar-raguni biss li l-eghemil amministrattiv ikun jilledi xi wiehed mill-Artikoli 33 sa 45 tal-Kostituzzjoni jew ikun jilledi d-disposizzjonijiet tal-Konvenzjoni inkorporati fil-Kap. 319, tali "eccezzjoni" ghandha tigi skartata bla tlaqliq bhala manifestament infondata, u, s'intendi, il-proviso msemmi m'ghandux, f'tali sitwazzjoni, jigi applikat ex officio mill-Qorti." (sottolinear tal-Qorti Kostituzzjonali)

Illi in linea mal-ġurisprudenza appena ċitata jirriżulta li din il-Qorti kif komposta bħala Qorti Civili Prim' Awla m'hijiex il-Qorti kompetenti sabiex tiddeċiedi jekk kienx hemm leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għalhekk sejra tgħaddi sabiex tastjeni milli tiddeċiedi fuq din it-talba.

Ikkunsidrat

Illi r-rimanenti talbiet iduru mal-Artikolu 469A (1) sub-inċiż (b) li jaqra hekk:

1) Ħlief hekk kif provdut mod ieħor bil-liġi, il-qrati tal-ġustizzja ta' kompetenza ċivili għandhom ġurisdizzjoni biex jistħarrġu l-validità ta' xi egħmil amministrattiv jew li jiddikjaraw dak l-egħmil null, invalidu jew mingħajr effett fil-każijiet li ġejjin biss:
[...]

(b) meta l-egħmil amministrattiv ikun *ultra vires* għal xi raġuni minn dawn li ġejjin:

(i) meta dak l-egħmil jitwettaq minn awtorità pubblika li ma tkunx awtorizzata sabiex twettqu; jew

(ii) meta l-awtorità pubblika tkun naqset milli tosserva l-prinċipji tal-ġustizzja naturali jew ħtiġiet proċedurali mandatorji fit-twettiq tal-egħmil amministrattiv jew fid-deliberazzjonijiet ta' qabel dwar dak l-egħmil; jew

(iii) meta l-egħmil amministrattiv jikkostitwixxi abbuż tas-setgħa tal-awtorità pubblika billi dan isir għal għanijiet mhux xierqa jew jissejjes fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti;

(iv) meta l-egħmil amministrattiv ikun imur mod ieħor kontra l-liġi.

Illi mill-qari tar-rikors promottur u min-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti, ma jirriżultax li dawn ta' l-aħħar qed jikkontestaw il-fatt li l-Kummsisarju tal-Artijiet huwa awtorizzat sabiex jagħmel l-esproprju, li qed jilmentaw huwa li l-aġir kien *ultra vires.*

Illi l-ewwel ilment tas-soċjetà rikorrenti huwa bbażat fuq il-fatt li qabel ma nbdit il-proċedura ta' esproprju, il-Kummissarju tal-Artijiet jew rappreżentanti tiegħu naqsu milli jinfurmaw u b'konsegwenza li jisimgħu lis-soċjetà rikorrenti dwar x'kellha xi tgħid fuq l-espropju t'assi tagħha.

ORDINANZA DWAR L-AKKWIST TA' ARTIJIET GĦAL SKOPIJIET PUBBLIĊI - KAP. 88

Illi l-**Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kapitolu 88)** jippreskrivi proċedura waħda ghal kull tip ta' esproprjazzjoni b'xiri assolut, li fiha ma jiġi kkonsultat ħadd mill-persuni interessati, inkluż is-sidien ta' l-art li tkun se tiġi esproprjata, qabel il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President. Għalhekk din l-Ordinanza ma tagħmel l-ebda distinzjoni bejn esproprjazzjoni "normali" u esproprjazjoni hekk imsejħa mid-dipartiment *"on the request of a third party."* Minkejja dan, mill-provi jirriżulta illi hija (jew ghall-anqas kienet

fiż-żmien mertu ta' din il-kawża) il-prattika tad-Dipartiment ta' l-Artijiet li meta terza persuna titlob li ssir esproprjazzjoni sabiex tinfetaħ triq sabiex ikollha aċċess għall-proprjetà tagħha, id-Dipartiment l-ewwel jinsisti li din it-terza persuna tipprova tiftiehem ma' sid l-art in kwistjoni fuq il-kumpens li għandu jitħallas. Jekk ma jintlaħaqx ftehim, it-terza persuna tagħmel talba lid-Dipartiment sabiex jesproprja l-art u sabiex tinfetaħ it-triq kif skemata. Id-Dipartiment jagħmel il-verifiki tiegħu biex jara jekk l-art in kwistjoni hijix verament 'triq skemata'. Hekk kif ikollu konferma li triq hija waħda skemeta, il-Kummissarju jagħti bidu ghall-proċedura normali ta' l-esproprjazzjoni. Meta ssir l-istima ta' l-art mid-Dipartiment ta' l-Artijiet, it-terz jiġi imsejjaħ biex jidher fuq kuntratt mal-Gvern u jiddeposita l-kumpens likwidat, u jobbliga ruħu li jirrifondi lill-Gvern, kwalunkwe ammont ulterjuri li l-Gvern jista' jiġi obbligat li jħallas lis-sid, jekk ikun il-każ. Kull parti jkollha l-opportunità li toġġezzjoni għall-esproprju quddiem il-fora kompetenti wara li tinħareġ id-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern u żewġ gazzetti lokali. Huwa b'dak il-mod kif is-sidien huma infurmati bl-intendiment li jsir l-esproprju.

Illi s-soċjetà rikorrenti tissottometti illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet *'mhux biss kellhom id-dmir [...] li jinnotifikaw lis-soċjetà esponenti bl-intenzjoni u d-diskussjonijiet li kienu isiru biex ttiehed il-proprjeta' taghha, qabel isir l-eghmil amministrattiv; izda [...] anke l-fatt biss illi l-esproprjazzjoni tal-art in kwestjoni kienet tolqotha daqstant mill-qrib, kellu jkun raġuni biżżejjed għalfejn tingħata l-opportunita' mill-konvenuti li tressaq il-pożizzjoni tagħha'.*[14]

Illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Giovanni Fenech et vs. Kummissarju tal-Artijiet**[15] diġa indagat dan il-punt fid-dettal u spjegat li l-ewwel u qabel kollox għandu jiġi osservat 'li din il-procedura ta' 'l hekk imsejha *"expropriation at the request of a third party"* li tipprecedi

[14] Paġna 181 tal-proċess.
[15] Rik Ġur Nru 2341/2000/1 deċiża fit-30 ta' Novembru 2007.

l-eventwali procedura normali ta' esproprjazzjoni hija procedura totalment *praeter legem*, ghaliex kif diga` inghad, il-Kap. 88 jipprovdi procedura wahda ghal kull tip ta' esproprjazzjoni b'xiri assolut. Fit-tieni lok, kuntrarjament ghal dak li jaghtu x'jifhmu l-appellati fis-sottomissjonijiet taghhom, meta jkun hemm 'l hekk imsejha *expropriation at the request of a third party*, xorta wahda jkun hemm espropazzjoni bil-procedura kontemplata fil-Kap. 88. L-unika differenza hi li jekk it-terz u sid l-art li se tigi esproprjata jaqblu fuq l-ammont ta' kumpens, allura l-Kummissarju ihallas lil sid l-art il-kumpens miftiehem, u dan stante li t-terz ikun *a priori* diga` hallas l-ammont ta' kumpens miftiehem lill-Gvern. Jekk ma jkunx hemm qbil bejn il-partijiet fuq l-ammont ta' kumpens, l-ammont jigi iffissat mid-Dipartiment ta' l-Artijiet skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 88, u t-terz *a priori* ihallas l-ammont hekk iffissat lill-Gvern, biex eventwalment dan l-istess ammont jinghata lil sid l-art. Pero` f'kull kaz ikun hemm esproprjazzjoni bil-procedura kontemplata fil-Kap. 88.'

Illi l-pern li għandu jiġi kkunsidrat għalhekk huwa jekk il-Kummissarju tal-Artijiet kienx obbligat li jinforma lis-soċjetà rikorrenti bil-proċedura tal-esproprju – proċedura li kienet qed issir fuq talba ta' terzi sabiex ikollhom aċċess għal proprjetà tagħhom. Irid jiġi wkoll investigat jekk il-Kummissarju konvenut kellux jagħti lis-soċjetà rikorrenti opportunità tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha.

Illi minn qari akkurat tal-Kapitolu 88 minn imkien ma jirriżulta li l-Kummissarju tal-Artijiet huwa b'xi mod obbligat li jikkonsulta jew jagħti smiegħ lill-persuni interessati, inklużi s-sidien, qabel jinbeda, fuq talba ta' terza, il-proċedura ta' esproprjazzjoni meta s-sid ikun konxju tal-fatt li l-proprjetà tiegħu kienet skemata bħala triq.

Illi mill-atti joħroġ ferm ċar li s-soċjetà rikorrenti kienet konxja li biċċa mill-proprjetà tagħha kienet ġiet skemata bħala triq[16], għalhekk id-diretturi tas-soċjetà rikorrenti ma jistgħux jgħidu li huma saru jafu b'kumbinazzjoni li ser issir l-esproprjazzjoni. Illi m'huwiex ikkontestat li bejn id-Dipartiment tal-Artijiet u s-soċjetà rikorrenti ma kien hemm l-ebda kommunikazzjoni dwar l-esproprjazzjoni li kienet ser issir ta' l-art tagħhom u/jew dwar in-negozjati li kienu saru mat-terzi biex jippruvaw jaslu fi ftehim dwar l-ammont ta' kumpens ta' l-art li kienet se tiġi esproprijata. Kien Peter Mamo waqt ix-xhieda minnu mogħtija fit-13 ta' Lulju 2011 quddiem il-Perit Legali li kkonferma li 'Dipartiment lanqas ma kkomunika ma' Gozo Hotels Ltd., li huma s-sidien ta' l-art li kienet ser tiġi esproprijata'. Pero l-Perit Legali kien korrett meta osserva li 'l-kwestjoni tat-triq lamentata kienet waħda ta' **meta** ser tiġi esproprjata u mhux **jekk** hijiex ser tiġi esproprijata jew le'.

Illi ġialadarba l-art li fuqha inbeda l-proċess tal-esproprju kienet diġa ġiet proġettata bħala triq mill-pjan strutturali approvat mill-awtoritajiet kompetenti mill-1989, u li l-Kummissarju ta' l-Artijiet kellu talba formali sabiex jesproprja l-art in kwistjoni sabiex tigi effettivament formata t-triq hekk skemata, kif ukoll b'approvazzjoni għall-esproprju mill-Ministru Tonio Fenech fuq parir tas-Segretarju Parlamentari Dr. Jason Azzopardi, il-Kummissarju ċertament ma kellu l-ebda diskrezzjoni jekk jesproprjax l-art tas-soċjetà rikorrenti jew le, għax id-deċiżjoni li dik l-art tkun tifforma parti minn triq ma tteħditx minnu, u hu kellu l-obbligu legali li jesproprja meta jiġi mitlub biex jagħmel dan.

Illi d-diretturi tas-soċjetà rikorrenti kkonfermaw li huma kienu ġew avviċinati mill-intervenut fil-kawża sabiex dan tal-aħħar jixtri l-biċċa art min għandhom sabiex tinfetaħ it-triq iżda dawn irrifjutaw minħabba l-fatt li huma kellhom applikazzjoni pendenti quddiem l-Awotrità tal-Ippjanar sabiex jiżviluppaw dik iż-żona. Dan l-avviċinament sar fuq proposta tal-

[16] Affidavit ta' Dr. Michael Caruana u ta' John Portelli ppreżentati fis-seduta tat-22 t'Ottubru 2010 miżmuma quddiem il-Perit Legali.

Kummissarju sabiex il-kwistjoni tiġi riżolta b'mod amikevoli; biss ma jistax jingħad li għax il-Kummissarju għamel dan is-suġġeriment lit-terz sabiex tinstab soluzzjoni bonarja, huwa kellu l-obbligu li jinforma u jisma' dak li s-sidien għandhom xi jgħidu dwar l-esproprjazzjoni ta' l-art tagħhom. Dan iktar u iktar meta wieħed jikkunsidra li fil-każ odjern, anki kieku għall-grazzja ta' l-argument biss, il-Kummissarju informa u sema' lis-soċjetà rikorrenti, is-sitwazzjoni ma kienet bl-ebda mod se titbiddel, ghaliex ladarba l-art kienet ġiet skedata bħala triq, il-Kummissarju ma kellu l-ebda għażla ħlief li jesproprja l-art kif fil-fatt għamel, sabiex tiġi iffurmata dik it-triq. Issa jekk eventwalment is-soċjetà rikorrenti ma tkunx kuntenta bil-kumpens li jiġi offrut lilha, hija tista' tużufruwixxi mir-rimedji kontemplati fl-istess Kapitolu 88.

Illi in vista taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u in vista tal-fatt li l-konvenut ma kellu fir-realtà ebda diskrezzjoni fuq jekk isirx l-esproprju, il-Qorti hija tal-fehma li ma kienx hemm ksur da parti tal-konvenut tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 469A (1) (b) (ii) tal-Kap. 12.

Ikkunsidrat

Illi għalkemm is-soċjetà rikorrenti fir-rikors promotur talbet wkoll lil Qorti tiddikjara li l-egħmil amministrattiv kien wieħed abbużiv għax imur kontra l-liġi, l-istess tonqos milli tagħmel referenza għal din it-talba fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. B'daqshekk ma jfissirx li s-soċjetà rikorrenti m'għadhiex interessata f'din it-talba. Illi dan magħdud għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra din it-talba flimkien mat-talba li l-egħmil amministrattiv kien wieħed mhux xieraq.

Illi s-soċjetà rikorrenti tikkontendi li l-proċedura użata għall-espropru ma saritx għal skop pubbliku izda unikament sabiex tivvantaġġa persuna privata li kellha interess li din l-esproprjazzjoni ssir, u tgħaddi triq minn fuq proprjetà tas-soċjeta rikorrenti sabiex tagħti aċċess lil din il-persuna.

Ikkunsidrat;

Illi huwa paċifiku li huwa l-oneru tal-Istat li jipprova sodisfaċentement li l-esproprju jkun qed isir fl-iskop pubbliku / interess pubbliku liema skop / interess irid jibqa' jissussisti sal-mument meta l-art tkun defenittivament għaddiet f'idejn l-Istat bil-konklużjoni tal-proċeduri ta' esproprjazzjoni. [17] Illi ġie ritenut li '*il-qorti ma tindahalx leggerment biex tissostitwixxi l-kriterji taghha ghal dawk tal-gvern, u toqghod fuq il-fehma ta' l-awtorita' kompetenti hlief meta jintwera illi tassew ma seta' kien hemm ebda interess pubbliku fit-tehid tal-proprjeta' jew illi ma nzammx proporzjon xieraq bejn l-interess pubbliku u d-dritt privat ta' proprjeta'.*[18]

Illi l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 88 qabel l-emendi fl-2004 u l-2011, il-frażi 'skop pubbliku' kienet tiftiehem bħala kull għan li jkollu x'jaqsam mal-użu esklussiv 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).

Il-kejl tal-għan pubbliku huwa dak tal-interess ġenerali tal-kollettività b'kuntrast mal-interess tal-individwi. Dan ifisser, li l-fatt waħdu li ġid jittieħed mingħand persuna waħda biex jingħata lil persuna oħra ma jġibx b'daqshekk in-nuqqas ta' interess pubbliku, jekk tassew ikun jirriżulta li dak it-teħid ikun seħħ għal għan pubbliku[19]. L-interess huwa dejjem privat meta ma għandux applikazzjoni għall-ġeneralità taċ-ċittadini, tal-universalità tal-pubbliku fl-Istat. Mill-banda l-oħra, pero, il-fatt li terz privat, individwu, jibbenefika wkoll mill-esproprjazzjoni, ta' art jew possediment ieħor, ma jfissirx neċessarjament li dik l-esproprjazzjoni ma

[17] Ara **Pawlu Cachia v. Avukat Generali et (Rik Kost 586/1997)** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Diċembru 2001.
[18] **Andrew Vella et. vs Kummissraju ta' l-Artijiet et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 t'April 2010.
[19] **Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs. L-Avukat Ġnerali et** (Appell Ċivili Nru 327/2007/1_ deċiż mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-30 ta' Settembru 2011.

tkunx saret fl-interess pubbliku.[20] Għandu jingħad ukoll illi l-proviso tal-Artikolu 5 tal-istess Kapitolu jagħti l-fakulta illi art tiġi esproprjata għan-nom u għal użu ta' terza persuna: '*Iżda b'dan ukoll illi meta l-art jeħtieġ li tiġi akkwistata għan-nom u għal użu ta' terza persuna għal skop li għandu x'jaqsam ma jew iservi għal interess pubbliku jew utilità pubblika, l-akkwist għandu, f'kull każ, isir b'xiri assolut tal-art.*'

Illi l-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża **James and others v. The United Kingdom**[21] rriteniet illi "*a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless the compulsory transfer of property from one individual to another may, depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest [...] The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken*".

Applikati l-prinċipji u l-ġurisprudenza f'dan ir-rigward għall-każ odjern il-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

L-ilment tas-soċjetà rikorrenti huwa li l-akkwist tal-art sar esklussivament għan-nom u fl-interess ta' terzi u ċioe fl-interess tal-intervenuti fil-kawża konjuġi Sacco. Il-Kummissarju tal-Artijiet jinsisti li l-proċess ta' esproprju beda għax kien meħtieġ għall-skop pubbliku. Il-Qorti għalhekk trid teżamina eżattament għal xiex verament saret l-esproprjazzjoni u fl-interess ta' min, jekk hux fl-interess tal-pubbliku jew merament fl-interess privat.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li kienet saret talba minn George Sacco biex issir esproprjazzjoni ta' bicca art liema biċċa art kienet diġa

[20] Ara **Tarcisio Borg vs. Segretarju Parlamentari għall-Ambjent et** (Rik Nru 328/1991) deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Jannar 2005.
[21] Appl. Nru 8793/79 deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-21 ta' Frar 1986.

proġettata bħala triq fl-i*scheme plans* biex isservi bħala triq pubblika. Saret din it-talba mill-intervenuti fil-kawża billi din il-biċċa art kienet tipprovdi aċċess għall-proprjetà tagħhom, u għalkemm kienu ppruvaw jixtru din l-art mingħand is-sidien ma kienx irnexxilhom u ma kellhomx triq oħra ħlief li jitolbu l-intervent tal-konvenut għall-esproprjazzjoni tagħha. Meta jsir dan l-esproprju, l-art issir tal-Gvern u dak li jkun talab l-esproprju, jħallas għal dik il-biċċa art. Kien fis-16 ta' Settembru 2009 li l-Kummissarju tal-Artijiet u George Sacco u martu daħlu f'kuntratt t'obbligazzjoni bi qbil li l-konjuġi Sacco għandhom iħallsu għall-ispejjeż tal-esproprju inkluż is-somma ta' ħamsa u tlettin elf (€35,000) stima ta' l-art in kwistjoni.

Illi **Margaret Falzon, Assistant Director fi ħdan id-Dipartiment ta' l-Artijiet,** fl-affidavit tagħha[22] spjegat li 'toroq sekondarji jinfethu mill-privat u dan minhabba li l-privat irid johloq access ghall-proprjetà tieghu. Ghalkemm dawn it-toroq jinfethu mill-privat, t-triq tkun wahda pubblika li tista' tigi liberament uzata minn kulhadd'.

Minn qari tal-provvedimenti dwar toroq li kienu jinsabu fil-Kodiċi tal-Ligijiet tal-Pulizija (Kapitolu 10[23]) il-qorti hi tal-fehma li f`każijiet ta' toroq proġettati li qegħdin fl-iskema ta` żvilupp, teżisti servitu pubblika ta' użu, li tikkonsisiti fit-tranżitu. L-istess Kapitolu kien jagħti l-jedd lill-awtorità kompetenti sabiex twettaq xogħlijiet fit-triq, minkejja li s-sit ikun tal-privat.

Illi fil-każ in eżami, għalkemm l-esproprju sar fuq talba ta' terz, kif wara kollox anke tipprovvdi l-liġi, l-Qorti iżda hi tal-fehma li l-miżura li minnha qed tilmenta s-soċjetà rikorrenti kienet waħda li kellha għan leġittimu billi l-konvenut ġia' Kummissarju ta' l-Art kien qiegħed jattwa skema ta' triqat li kienet ilha proġettata fl-interess tal-pubbliku in

[22] Paġna 84 tal-proċess.
[23] Imħassra b'Att XV tal-2009

ġenerali mill-1989, u li skattat biss meta terz partikolari obbliga ruħhu li jħallas għall-esproprjazzjoni.

Illi mill-atti jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti kienet konxja li biċċa mill-proprjetà tagħha kienet ġiet skemata bħala triq. [24]

Hemm proċeduri apożiti x`jistgħu jittieħdu sabiex wieħed jitlob li riq ma tibqax skemata liema proċeduri huma regolati permezz tar-**Regolamenti dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Proċedura għal Modifiki Minuri ta' Pjanijiet Sussidjarji) - il-Leġislazzjoni Sussidjarja 552.07.** Din il-ligi sussidjarja titkellem dwar applikazzjonijiet għal tibdil fl-allinjamenti ta' toroq. F'dan il-każ, għalkemm inġabet prova li s-soċjetà rikorrenti għamlet diversi ilmenti mal-awtoritajiet[25] u nonostante wkoll li jidher li s-soċjetà rikorrenti talbet lill-Awtorità tal-Ippjanat sabiex ikun hemm ċaqliq tat-triq (għalkemm kopja tal-applikazzjoni qatt ma ġiet ippreżentata ġiet ippreżentata minflok ittra mibgħuta lil wieħed mid-Diretturi tal-Kumpanija mill-imsemmija Awtorità[26]), il-Qorti ma tafx x'kien l-eżitu aħħari għaliex ebda deċiżjoni jew ittra ma ġiet ippreżentata.

Illi **Dr. Micahel Caruana** fl-affidavit tiegħu jispjega li l-esproprju sar biss quddiem il-proprjetà tas-Sur Sacco 'liema m'għandha l-ebda żbokk fuq triq pubbblika u sabiex dan l-esproprju jissarraf f'utilità konkreta għall-pubbliku b'mod ġenerali, kien jeħtieġ illi tiġi esproprjata ukoll l-art tal-kumpanija illi tiġi fuq il-punent u fuq in-nofsinhar tal-art illi hemm il-ħsieb illi tiġi esproprjata'. **Peter Mamo,** il-Kummissarju tal-Artijiet,... fix-xheida tiegħu tat-13 ta' Lulju 2011 spjega li l-espropjrazzjoni saret kif saret 'peress illi l-parti ta' isfel hemm l-obbligu tad-Developer li jiffurmaha, il-parti ta' fuq peress li ma kienx hemm żvilupp fuq in-naħa l-

[24] Affidavit ta' Dr. Michael Caruana u ta' John Portelli ppreżentati fis-seduta tat-22 t'Ottubru 2010 miżmuma quddiem il-Perit Legali.
[25] Dok MC 2 – Dok MC 4 annessi mal-affidavit ta' Dr. Michael Caruana ppreżentat fis-seduta tat-22 t'Ottubru 2010 quddiem il-Perit Legali.
[26] Dok MC5 anness mal-affidavit ta' Dr. Michael Caruana ppreżentat fis-seduta tat-22 t'Ottubru 2010 quddiem il-Perit Legali.

oħra tal-parti li kienet ser tiġi espproprijata l-Gvern, ma esprorja xejn'. Din ma ġietx ikkontesta mis-soċjetà rikorrenti.

Illi **Maurice Borg** fl-affidavit tiegħu jilmenta li 'xi 21 sena ilu kien sar disinn ta' *schemed road* iżda qatt ma inhasset il-htiega li din tinfetah u fil-fatt qatt ma saru proceduri sabiex tittihed xi art ghal dan l-iskop'. Wieħed isib l-istess argument fis-sottomissjonijiet finali tas-soċjetà rikorrenti. Il-fatt waħdu li qatt ma saru proċeduri sabiex din l-art tittieħed ma jfissirx li t-triq ma tistax eventalemnt tinfettaħ ghall-użu tal-pubbliku. Mill-atti rriżulta li din it-triq diġa kienet tintuża bħala triq pubblika sal-ġurnata li s-soċjetà rikorrenti ddeċidiet li tagħlaq dan l-aċċess[27]. M'hemm xejn xi jżomm lill-Gvern *ex officio* jew fuq talba ta' terza persuna li jesproprja art li <u>kienet skemata bħala triq</u> meta l-bżonn tagħha jkun żdied minħabba l-iżvilupp tal-bini mad-dawra tagħha. Fil-fatt il-**Perit Emanuel Vella**[28] kif inkarigat mill-Kurja Veskovili jikkonferma li 't-triq hija miftuha u iffurmata u hemm diversi permessi tal-bini li ghandhom faccata ghal fuq din it-triq. Ghalhekk hemm *commitements* li ma jippermettux li din it-triq titnehha minn fuq l-iskema.'

Illi l-liġi Maltija ma tipprovdix definizzjoni għal triq skemata (*schemed road)*, iżda l-ġurisprudenza b'mod partikolari s-sentenza fl-ismijiet **Micahel Fenech pro et noe vs. L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (Appell Ċivili Nru 11/2015 MCH) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fid-9 ta' Lulju 2015 tipprovdi definizzjoni u tgħid hekk:

"It-terminu 'schemed road' li ghalkemm ma jinsab f'ebda definizzjoni, jintuza fid-diskors ta' ippjanar li fi kliem iehor qed jaghmel referenza ghal dawk it-toroq, ezisteni, pjanati jew progettati li hemm fiz-zona tal-izvilupp. Dawn it-toroq huma indikati fil-pjanijiet lokali li ssostitwixxu l-pjan regolatur (Temporary Provision Schemes – li minn hawn tohrog it-

[27] Paġna 98 tal-proċess.
[28] Affidavit ippreżentat fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2013 miżmuma quddiem il-Perit Legali.

termologija ta' 'schemed roads') li kienu ghadu japplikaw bis-sahha tal-Pjan ta' Struttura sakemm gew finalizzati l-pjanijiet lokali ghal Malta u Ghawdex.

Dawn it-toroq indikati fil-pjanijiet lokali huma meqjusa bhala 'public roads' u li huma distinti minn toroq ohra privati li gew mibnija wara l-hrug ta' permess ta' zvilupp bhala f'kaz ta' internal development jew large scale development li jinkludu toroq u accessi bhala parti mill-izvilupp li gie approvat. Toroq li ma jidhrux fil-pjanijiet lokali, imma kunsidrata bhala public roads jistghu jigui nkluzi b'permezz ta' amendi minuri fil-pjanjijiet lokali kif sitpulat fil-Kap 504. Fi kliem iehor, fil-kuntest ta' ippjanar, triq pubblika hija dik it-triq ippjanata jew progettata, ossia 'schemed road', li m'ghandiex bzonn ta' permess tal-izvilupp, kuntrarju ghal triq privata li ma tohrogx minn ebda pjan regolatur jew pjan lokali u ghaldaqstant tehtieg permess tal-izvilupp."

Ikkunsidrat;

Mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi għalkemm il-ftuħ tat-triq mertu tal-kawża odjerna hi ta' vantaġġ primarju għas-sidien tal-artijiet li jmissu magħha, pero' tali żvilupp huwa *"in pursuance of legitimate social, economic or other policies.* It-triq in kwistjoni tifforma parti minn *town planning* primarjament ghall-pubbliku in ġenerali u mhux biss għas-sidien tal-artijiet li jmissu ma' tali triq. Jirriżulta sodisfaċentement illi l-ftuħ tat-triq li minnha qed tillamenta l-attriċi hija fl-interess pubbliku.

Illi fid-dawl tal-premess, din il-Qorti ma rriskontrat l-ebda nuqqas fid-diskrezzjoni amministrattiva eżerċitata mill-konvenut u l-ordni tiegħu għal esproprjazzjoni saret fil-parametri li trid il-liġi. L-esproprjazzjoni in kwistjoni ma saritx biex takkomoda l-interessi tat-terz privat, għalkemm it-terz ukoll ser jieħu vantaġġ, iżda l-iskop kien u baqa' wieħed fl-interess tal-ġeneralità tal-pubbliku.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi

1. Tastjeni milli tiddeċiedi t-talba numru 1 (a) tas-soċjeta' attriċi in kwantu intalab li jiġi deċiż li kien hemm leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għar-raġunijiet fuq mogħtija.

2. Tiċħad it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuta Awtorità tal-Artijiet;

3. Tilqa' l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet.

4. Tiċħad ir-rimanenti talbiet attriċi bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà rikorrenti għajr għall-ispejjeż tal-intervenuti fil-kawża li għandhom jiġu sopportati mill-istess intervenuti.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion LLD
Imħallef

Deputat Reġistratur