QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 4

Rikors numru 47/2015 FDP

Seaview Construction Limited (C 10715)

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet, u b'digriet tal-21 ta' Gunju 2017 l-isem il-Kummissarju tal-Artijiet gie sostitwit bil-kliem l-Awtorita` tal-Artijiet; u l-Awtorita` ghat-Trasport f'Malta

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza titratta appell tal-attriċi mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali, tal-14 ta' Lulju 2020 li ddeċidiet:

"Konklużjoni

"Il-Qorti,

"Wara illi rat l-atti proċesswali;

"Wara illi rat s-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-abbli difensuri tal-partijiet; Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi;

"***Tilqa'*** *l-ewwel u tieni eċċezzjoni ta' l-intimata Awtorità tal-Artijiet ġia Kummissarju tal- Artijiet u l-ewwel u tielet eċċezzjoni tal-Awtorità għat-Trasport f'Malta filwaqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra, u għalhekk;*

*"**Tiċħad** it-talba tas-soċjetà rikorrenti kif dedotta.*

*"**Spejjeż** ikunu a kariku tas-soċjetà rikorrenti".*

2. B'dik is-sentenza l-ewwel Qorti ddeċidiet l-eċċezzjonijiet li l-attriċi ma tatx prova li hi sid tal-art oġġett tal-kawża, u li ma kinitx eżawriet ir-rimedji ordinarji.

3. L-azzjoni hi dwar tliet porzjoni art (fin-Naxxar u z-Zurrieq), li llum huma toroq li l-attriċi ssostni li akkwistat b'kuntratt tas-6 ta' Novembru 1997 fl-atti tan-Nutar B. Micallef u ieħor tat-12 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Dr C. Mangion. Issostni li l-artijiet in kwistjoni ttieħdu sabiex jintużaw għal skop pubbliku sabiex jitwettqu xogħlijiet ta' bini u twessigħ ta' toroq pubbliċi, u li snin wara l-konvenuti ħadu l-pussess tagħhom. Tilmenta li minkejja dan l-artijiet baqgħu ma ġewx espproprijati skond il-proċedura li hemm fil-Kap. 88. Għaldaqstant talbu lill-ewwel Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara illi t-teħid tal-propjetajiet tar-rikorrenti sar bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 ta' l- Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad- Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;

"*2. Tiddikkjara illi minħabba l-għemil u/jew in-nuqqasijiet tal- intimati jew ta' min minnhom, inkisru jew x'aktarx jinkisru l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l- Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll għall-Konvezjoni Ewropea għall- Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal- Libertajiet Fondamentali;*

"*3.Tagħti dawk ir-rimedji xierqa u opportuni billi, inter alia:*

"*4. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex il-porzjonijiet ta' art li ttieħdu mingħand ir-rikorrenti jigu espproprijati skont il-provvedimenti tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Art għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88);*

"*5. Tillikwida kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-artijiet kemm ilhom li ġew okkupati, u fir-rigward tad-danni u spejjeż li sofrew ir- rikorrenti konsegwenza tal-aġir abbużiv tal-intimati".*

4. Għal finijiet ta' din is-sentenza l-eċċezzjonijiet li huma rilevanti huma s-segwenti:

(i) Awtorita` tal-Artijiet:

(a) L-attriċi għandha ġġib l-aħjar prova li hi proprjetarja;

(b) L-attriċi naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji peress li semmai kellha tipproponi kawża għad-danni.

(ii) Awtorita` għat-Trasport f'Malta:

(a) Il-pretensjonijiet tal-attriċi huma ta' natura amministrattiva u ċivili li kieku kellhom jintlaqgħu jissarrfu fi ħlas ta' kumpens wara li tiġi segwita l-proċedura kontemplata fil-Kap. 88. Għalhekk il-Qorti għandha tastjeni milli teżerċita s-setgħat li għandha, u

dan skond l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319.

(b) L-attriċi għandha tagħti prova li hi s-sid tal-art oġġett tal-kawża.

5. L-ewwel aggravju jitratta dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti li biha laqgħet l-eċċezzjoni tal-konvenuti li m'għamlux prova tat-titolu.

6. L-attriċi ssostni li tat prova tat-titlu tagħha. F'dan ir-rigward għamlet riferenza għal:

i. Kopja ta' żewġ kuntratti li bihom akkwistat tliet artijiet li huma l-meritu tal-kawża;
ii. Il-pjanti, inkluż site plans, tal-artijiet in kwistjoni;
iii. Affidavit tad-direttur tal-attriċi li kkonferma li l-attriċi akkwistat l-artijiet.

7. F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti qalet:

"38. Jirriżulta illi difiża illi qajjmet kemm l-Awtorita' tal-Artjiet, ġia Kummissarju tal- Artijiet, u l-Awtorità għat-Trasport f'Malta hija illi s-soċjetà rikorrenti kellha tippreżenta l-aħjar prova dwar it-titolu tagħha fuq l-artijiet meritu tal-kawża odjerna.

"39. Jirriżulta, illi fil-kawża odjerna ir-rikorrent jagħmel referenza għall-żewġ artijiet li dwarhom huwa qiegħed jippretendi kumpens:

a. Biċċtejn art ta' 239 mk u 370 mk rispettivament li jinsabu ġewwa Triq it- Torri tal-Kaptan, Naxxar

b. *Biċċa art ta' 853 mk li tinsab ġewwa Triq Santa Klementina.*

"40. Jirriżulta, illi meta l-intimati Kummissarju tal-Artijiet u Awtorità' għat-Trasport f'Malta ġew interpellati sabiex iħallsu kumpens għal tali artijiet permezz ta' żewġ Ittri Uffiċjali t-tnejn datati 21 ta' Jannar 2013, fiz-żewġ istanzi ġie lilhom indikat illi Salvu Schembri kien is-sid ta' tali propretajiet, u mhux is-soċjetà rikorrenti, Seaview Construction Limited.

"41. Jirriżulta, għalhekk, illi kienu ġustifikati l-intimati jqajjmu tali difiża meta ġiet intavolata l-proċedura odjerna, peress illi, sa meta saret tali kawża, huma ingħataw l-impressjoni illi l-art kienet ta' Salvu Schembri u mhux Seaview Construction Limited.

"42. Jirriżulta, għalhekk, illi kien jinkombi fuq is-soċjetà rikorrenti, fil-proċeduri odjerni, illi jippruvaw it-titolu tagħhom 'l hinn minn kull dubju, sabiex jiġi assikurat illi, kemm iż-żewġ intimati u, aktar u aktar, din il-Qorti kif ippresjeduta, ikunu konvinti li l-artijiet illi dawrhom is-soċjetà rikorrenti riedet kumpens, kienu attwalment tagħha u mhux ta' terzi.

"43. Jirriżulta illi mar-rikors promotur, is-soċjetà rikorrenti ippreżentat s-segwenti dokumentazzjoni:

c. *Vera kopja ta' kuntratt datat 6 ta' Novembru 1997, għall-akkwist tal-art ġewwa n-Naxxar, kif aħjar deskritt aktar 'l fuq.*
d. *Kopja mhux awtentikata ta' kuntratt datat 12 ta' Frar 2004 għall-akkwist tal-art ġewwa Żurrieq, kif aħjar deskritt aktar 'l fuq.*
e. *Tlett kopji ta' l-istess pjanta intitolata "Triq it-Torri tal-Kaptan, Naxxar", iffirmata mill-Perit Mariello Spiteri. (fol 10,11 u 12)*
f. *Kopja ta' site plan tal-MEPA ta' Triq Santa Klementina u d-dintorni, datata 5 ta' Lulju 2012 u ffirmata mill-Perit Mariello Spiteri. (fol 13)*
g. *Kopja ta' pjanta intitolata "Triq Santa Klementina, Żurrieq", datata Ġunju 2012 u ffirmata minn persuna mhux identifikabbli. (fol 14)*

"44. Jirriżulta illi ma ġiet eżebita ebda dokumentazzjoni ulterjuri mis-soċjetà rikorrenti.

*"45. Il-Qorti, f'dan l-istadju, tosserva illi fil-kuntratt tas-sena 1997 għal tlett artijiet ġewwa n-Naxxar, jidher ċar illi flimkien mal-kuntratt kien hemm "**pjanta annessa u mmarkata dokument 'X'** , liema pjanta kienet tindika "bl-ittra "A" u delinjata bil-kulur kannella", "bl-ittra "B" u l-kulur blu fil-pjanta" u "bl-ittra "D" u delinjata bil-kulur aħmar", it-tlett porzjonijiet art illi s-soċjetà rikorrenti kienet akkwistat u*

sussegwentement qed titlob il-kumpens għal parti mill-art allegatament meħud mill-intimati.

*"46. Jirriżulta illi, għalkemm is-soċjetà rikorrenti kellha aktar minn ħames snin sabiex tipproduċi dina l-pjanta "**mmarkata dokument 'X'** ", hija qatt ma pproduċiet tali pjanta, għalkemm jidher ċar illi kienet parti **intrinsika** tal-kuntratt tal-akkwist tagħha.*

*"47. Il-Qorti tosserva wkoll illi, fil-kuntratt tas-sena 2004, għat-tmien porzjonijiet art ġewwa ż-Żurrieq, jidher ċar illi flimkien mal-kuntratt kien hemm żewġ pjanti, ossija "**pjanta dokument 'Y'** " u "**pjanta hawn unita, dokument 'X'**" illi, skond kif redatt fil-kuntratt ta' akkwist kien biha qiegħed "jiġi preċiżat li l-building area in vendita tinsab indikata u delinjata bil-kulur aħdar fuq il-pjanta hawn unita dokument 'X' filwaqt li r-'road area' li tinkorpora fiha dik il-parti bl-ittra 'A' fuq imsemmija, tinsab indikata fuq il-pjanta dokument 'Y'*

*"48. Jirriżulta, għal darba oħra illi, għalkemm is-soċjetà rikorrenti kellha aktar minn ħames snin sabiex tipproduċi dawna l-pjanti ossija "**pjanta dokument 'Y'** " u "**pjanta hawn unita, dokument 'X'**", hija qatt ma pproduċiet tali pjanta, għalkemm jidher ċar illi kienet parti **intrinsika** tal-kuntratt tal-akkwist tagħha.*

"49. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi kien obbligu tas-soċjetà rikorrenti illi tressaq provi suffiċjenti illi juru attwalment il-portata u l-entita' tal-art illi hija akkwistat.

*"50. Tosserva wkoll illi, għalkemm is-soċjeta' rikorrenti ppreżentat varji pjanti, lkoll iffirmati mill-Perit Mariello Spiteri, **dawna ma humiex il-pjanti illi ġew inklużi fil-kuntratti tal-akkwist**, u kienu **dawn il-pjanti** li s-soċjetà rikorrenti messha ppreżentat u **mhux pjanti** li ġew redatti wara u/jew meħuda minn pjanti tal- Awtorità tal-Ippjanar, sabiex jipprovaw it-titolu tagħhom.*

*"51. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi z-żewġ kuntratti fuq imsemmija lkoll jagħmluha ċara illi l-propjeta' akkwistata mis-soċjetà rikorrenti tikkomprendi wkoll "arja stradali" jew "road area" u għalhekk, jidher ċar illi s-soċjetà rikorrenti, minn meta xtrat il-propjeta', kienet ben a korrent tal-fatt illi parti mill-propjeta tagħha kienet intiża għal triq, skond il-Liġi, u għalhekk kien ċertament importanti illi fil-proċeduri odjerni, fejn qed jitolbu, fost affarijiet oħra, kumpens għal biċċa art allegatament meħuda mill-Gvern sabiex tiġi ffurmata triq, is-soċjetà rikorrent teżebixxi **l-pjanti oriġinali illi kienu annessi mal-kuntratti**, liema nuqqas ċertament idgħajjef l-azzjoni odjerna filwaqt illi jsaħħaħ l-argument ta' l-intimati illi s-soċjetà rikorrenti ma humiex is-sid tal-artijiet illi hija qiegħda tikkontendi tteħdulha.*

"52. Il-Qorti tosserva illi s-soċjetà rikorrenti ma ressqitx biżżejjed provi sabiex turi biċ-ċar u mingħajr ebda dubju illi hija propjetarja tal-artijiet illi dwarhom hija qiegħda titlob il-kumpens, u għalhekk il-Qorti ma

għandha ebda triq oħra għajr illi tilqa' l-eċċezzjoni ta' l-intimati li s-soċjetà rikorrenti ma ppruvatx it-titolu tagħha".

8. Il-kawża tikkonċerna tliet porzjonijiet art:

i. Porzjon b'kejl ta' 239 metri kwadri li tmiss ma' Triq it-Torri tal-Kaptan, Naxxar, u li l-attriċi tgħid li akkwistat b'kuntratt tas-6 ta' Novembru 1997 pubblikat min-Nutar Dr B. Micallef.

ii. Porzjon b'kejl ta' ċirka 370 metri kwadri li tmiss ma' Triq it-Torri tal-Kaptan, Naxxar, u li l-attriċi tgħid li akkwistat bl-istess kuntratt.

iii. Porzjon art tal-kejl ta' 853 metri kwadri li tifforma parti mill-art magħrufa bħala Ta' Sant Agatha b'faċċata fuq Triq Santa Klementina fiż-Żurrieq, u li l-attriċi tgħid li akkwistat b'kuntratt tat-12 ta' Frar 2004 pubblikat min-Nutar Dr Carmelo Mangion.

9. L-attriċi ppreżentat kopja taż-żewġ kuntratti mar-rikors ġuramentat (ara fol. 6 u fol. 15). Ippreżentat ukoll kopja ta' pjanti u *site plans* (fol. 10-14) li qalet juru l-artijiet oġġett tal-kawża, u li ssostni li ttieħdu fl-interess pubbliku sabiex *"4..... ikunu jistgħu jitwettqu xi xogħlijiet ta' bini u twessigħ ta' toroq pubbliċi; 5. Illi in segwitu għal*

dawn l-iskopijiet u interessi pubbliċi, numru ta' snin ilu, l-intimati ħadu pussess tal-artijiet de quo".

10. Mar-rikors tal-appell reġġħet ippreżentat l-imsemmija żewġ kuntratti flimkien ma' kopja tal-pjanti mehmuża magħhom, u li ma ġewx preżentati fil-kors tas-smigħ tal-kawża quddiem l-ewwel Qorti.

11. Il-Qorti tinnota li ripetutament f'kawżi jiġu preżentati kopja ta' kuntratti li ma jkunux awtentikati u d-dokumenti li jissemmew fil-kuntratti ma jkunux annessi mal-kopji, jew il-pjanti ma jkunux immarkati bil-kuluri li jkunu jissemmew fl-istess kuntratt. Din hi prassi għal kollox ħażina u li twassal għal dewmien u ħela ta' żmien bla bżonn. Dan iktar u iktar jsir rilevanti f'każ bħal dan fejn fit-tweġiba l-Awtorita` tal-Artijiet qalet li, *"..... ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni"* (fol. 37). L-istess qalet l-Awtorita` għat-Trasport f'Malta li argumentat li ma kienx hemm konferma li l-pjanti mehmuża mar-rikors ġuramentat huma dawk mehmuża mal-kuntratti ta' akkwist u anżi korrettament osservat li, *"...... il-pjanti kollha mehmuża mar-rikors tar-rikorrenti huma lkoll datati 2012"*. Għalhekk kellu jkun ċar għall-avukati tal-attriċi sa mill-bidunett tal-kawża li kien hemm dokumenti importanti li kien hemm bżonn li jiġu ppreżentati. Dan iktar u iktar meta mill-provi rriżulta li qabel l-attriċi ippreżentat il-kawża, permezz ta' ittra uffiċjali Salvu

Schembri kien sejjaħ lill-konvenuti dwar l-artijiet oġġett tal-kawża (ara ittri uffiċjali a fol. 23 u 24).

12. Min-naħa l-oħra ġialadarba l-attriċi ppreżentat il-kuntratti ta' akkwist, ma kien hemm xejn x'iżomm lill-ewwel Qorti milli tordna li tippreżenta kopja awtentikata tal-pjanti mehmuża mal-istess. Wara kollox huma dokumenti li jissemmew fil-kuntratti li l-attriċi ppreżentat mar-rikors promotur u fl-istess kuntratt jingħad ċar u tond li l-akkwist jinkludi l-parti stradali. Inoltre, l-Awtorita` konvenuta f'paragrafu 4 tat-tweġiba ddikjarat:

> *"5. Illi difatti, hekk kif jidher fil-kuntratti annessi mar-rikors promotur bħala Dok. B u Dok. E,* ***ir-rikorrenti akkwista l-artijiet in*** *kwistjoni 'bl-arja stradali' inkluża u għalhekk b'għalhekk b'għarfien sħiħ li minn fuq partijiet ta' dawn l-artijiet bilfors kellhom jiġu ffurmati t-toroq privati għal benefiċċju tal-iżvilupp tal-proprjeta' tar-rikorrent stess fit-termini tal-imsemmi artikolu 20 tal-Kap. 10 tal-Liġijiet ta' Malta"* (enfażi miżjuda).

13. Kliem li jagħti lill-Qorti x'tifhem li fl-istess ħin l-Awtorita` tal-Artijiet m'hijiex tikkontesta dak li ġie ddikjarat fiż-żewġ kuntratti. Dan apparti li mill-provi ma jirriżultax li l-attriċi ittrasferiet lil terzi l-art li hi oġġett ta' din il-kawża.

14. Il-Qorti żżid li meħud in konsiderazzjoni dak li ntqal hawn fuq, ser tikkunsidra l-pjanti ppreżentati mar-rikors tal-appell u tosserva li fir-rigward tal-art:

i. **Fin-Naxxar**, mill-kuntratt tas-6 ta' Novembru 1997 jiriżulta li l-attriċi akkwistat mingħand il-bejjiegħa parti mill-art li hi triq. Fil-fatt fil-kuntratt jingħad li fl-akkwist hemm *"inkluża l-arja stradali"* kemm fil-każ tal-porzjon markata 'A' u 'B'. Jingħad ukoll li porzjon 'B' hi kantuniera ma' triq oħra, iżda fil-kuntratt jingħad espressament li l-parti stradali li hi inkluża hi *"dik il-parti tat-Tramuntana"*. Għalhekk il-parti li akkwistat l-attriċi hi fi Triq it-Torri tal-Kaptan **u mhux xi parti mit-triq li tikkonfina mal-'football ground'** (ara pjanta a fol 5).

ii. **Fiż-Żurrieq**, mill-kuntratt tat-12 ta' Frar 2004 jirriżulta li l-attriċi akkwistat plots 13 sa 20 b'faċċata fi Triq Santa Klementina *"..... bid-drittijiet kollha tagħhom, inkluż 'inter alia' l-arja stradali, li hija iffurmata mill-istess art u li tinkorpora fiha dik il-biċċa art li tinsab delinejata bis-sinjali ħomor, u indikata bl-ittra "A", kif murija fuq il-pjanta dokument 'Y', liema 'road area' komplessivament, inkluż dik il-parti delinejata bis-sinjali ħomor, fiha kejl, peress kollox jifforma parti sħiħ, ta' ċirca seba' mija u erbgħa u tletin punt lieta nejn metri kwadri (734.32m2)......"*.

15. Għaldaqstant, ser tilqa' l-aggravju skond ma ntqal hawn fuq. Madankollu l-attriċi ser ikollha tagħmel tajjeb għall-parti mill-ispejjeż ġialadarba kellha tippreżenta wkoll il-pjanti mehmuża mal-kuntratti.

16. **Fit-tieni aggravju** l-attriċi ilmentat li ma kienx hemm bażi sabiex l-ewwel Qorti tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenuti li m'eżawritx ir-rimedji ordinarji. Argumentat:

> *"3.2.2 Illi madankollu jekk wieħed iħares lejn il-provvedimenti tal-Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta, li kien viġenti fil-perjodu meta ġie ntavolat ir-rikors promotur, jirriżulta ċar li l-Artikolu ċċitat mill-Ewwel Qorti seta' jintuża biss mis-soċjeta' rikorrenti li kieku l-art de quo 'ġiet akkwistata minn awtorita' kompetenti għal użu jew pussess', iżda mhux jekk l-art in kwistjoni tkun ġiet okkupata u de facto meħuda mingħajr ma tkun ġiet akkwistata, kif fil-fatt ġara fil-każ odjern;*
>
> "*3.2.3 Illi di fatti ssir riferenza għall-artikolu 5 tal-Kapitolu 88 li jistipula l-metodi differenti kif awtorita' tista' takkwista art li tkun meħtieġa għal skop pubbliku. Wieħed minn dawn il-metodi huwa 'għall-pussess u użu tagħha għal żmien determinat jew matul dak iż-żmien illi l-bżonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu' u huwa proprju għal dan li qiegħed jirreferi l-artikolu 19 tal-Kap. 88;*
>
> "*3.2.4 Illi għalhekk l-Artikolu 19 tal-Kap. 88 seta' jintuża biss mis-soċjeta appellanti li kieku l-awtoritajiet kompetenti akkwistaw l-art in kwistjoni għal użu jew pussess, u dan permezz tal-proċeduri kkontemplati fl-istess liġi. Peress li fil-każ odjern ma kien hemm ebda akkwist, dan ir-rimedju ma kienx disponibbli għas-soċjeta appellanti, u huwa proprju għalhekk li hija kienet kostretta tintavola proċeduri kostituzzjonali*".

17. Dwar l-eċċezzjoni li taw il-konvenuti, l-ewwel Qorti qalet:

> *"53. Jirriżulta, mill-provi prodotti quddiem dina l-Qorti mis-soċjetà rikorrenti stess, illi l-art ġewwa n-Naxxar ġiet minnha akkwistata fis-sena 1997 filwaqt illi l-propjeta' ġewwa z-Żurrieq ġiet minnha akkwistata fis-sena 2004.*
>
> *"54. Jirriżulta għalhekk, kif dikjarat ukoll fl-ittra Uffiċjali ta' Salvu Schembri aktar 'l fuq imsemmija, illi tali propjetajiet kienu ilhom għand is-soċjetà rikorrenti għal aktar minn għaxar snin.*

"55. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi Triq Santa Klementina, ġewwa z-Żurrieq, fis-sena 2012, meta kienu ser isiru xogħlijiet ta' miljorament tat-triq taħt is-sorveljanza tal- Perit Anton Zammit, kienet ilha asfaltata u użata għal ħafna snin qabel, kif jidher ukoll mir-ritratti ippreżentati fix-xhieda tiegħu.

"56. Jirriżulta wkoll, mill-provi prodotti, illi Triq it-Torri tal-Kaptan, fis-sena 2007, meta kienu ser isiru xogħolijiet ta' miljorament tat-triq taħt is-sorveljanza tal-perit Antoinette Conti, kienet ilha asfaltata u użata għal ħafna snin qabel, kif jidher ukoll mir-ritratti ippreżentati fix-xhieda tagħha.

"57. Jirriżulta, għalhekk, illi t-toroq kienu ilhom iffurmati għal aktar minn għaxar snin mill-preżentata tal-azzjoni odjerna, illi ġiet ippreżentata fis-26 ta' Mejju 2015.

"58. Jirriżulta, għalhekk, illi s-soċjetà rikorrenti setgħet tipproteġi d-drittijiet tagħha billi tintavola proċeduri quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet, a tenur tal-Artikolu 19 tal-Kap 88, illi jipprovdi dan li ġej:

> *"19.(1) Meta l-art tkun ġiet akkwistata minn awtorità kompetenti għal użu jew pussess għal dak iż-żmien li l-bżonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu, is-sid jista', wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha jkun ittieħed pussess mill-awtorità kompetenti, jitlob lill-Bord biex joħroġ ordni sabiex l-art tinxtara jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew titbattal fi żmien sena mid-data tal-ordni, u l-art tiġi mbattla jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew mixtrija b'kumpens illi jiġi ffissat skont id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, jew ta' xi Ordinanza li tbiddel jew imdaħħla minflok din l-Ordinanza.*

"59. Ma jirriżultax, mill-provi prodotti mis-soċjetà rikorrenti, illi hija intavolat xi tip ta' proċeduri quddiem il-Bord fuq imsemmi, iżda jidher illi hija għaddiet sabiex tippreżenta kawża kostituzzjonali, ossija l-kawża odjerna.

"60. Huwa ben risaput, illi l-azzjoni Kostituzzjonali tista' ssir biss wara illi parti tkun eżawriet ir-rimedji kollha tagħha, fil-każ odjern, ir-rimedju kkontemplat fl-Artikolu 19 tal-Kap 88.

"61. Jidher ċar illi s-soċjetà rikorrenti, madanakollu, ma eżawrietx ir-rimedji kollha tagħha, u għalhekk id-difiża mqajjma mill-intimati f'dana is-sens timmerita illi tiġi milqugħa.

"62. Il-Qorti, f'dan l-istadju, tosserva illi, ladarba dawna ż-żewġ eċċezzjonijiet ġew deċiżi favur ta' l-intimati, t-talba tas-soċjeta' rikorrenti kif dedotta ma tistax tintlaqa' favorevolment, u għalhekk ma hemmx ħtieġa illi l-Qorti tkompli tikkunsidra d-difiżi l-oħra mressqa mill-intimati."

18. L-attriċi għandha raġun. L-ewwel Qorti għamlet żball ta' liġi. L-Artikolu 19 tal-Kap. 88 m'għandux x'jaqsam għall-każ in eżami għaliex l-art in kwistjoni ma ġietx akkwistata mill-Gvern għal użu u pussess taħt id-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi. Mill-provi ma jirriżultax li l-President ta' Malta kien ħareġ dikjarazzjoni li l-art oġġett tal-kawża kienet qegħda tiġi akkwistata għall-pussess u użu. L-art. 5 tal-Kap. 88 jipprovdi kif il-Gvern jista' jakkwista art meħtieġa għal skop pubbliku, ċioe`: (a) b'xiri assolut; jew (b) għall-pussess u użu; jew (ċ) dominju pubbliku. Il-proċedura ta' akkwist titlob li fl-ewwel lok toħroġ dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li l-art hi meħtieġa għal skop pubbliku.

19. L-Awtorita` tal-Artijiet stess ma nvokatx dik id-disposizzjoni tal-liġi fin-nota ta' sottomissjonijiet, iżda għamlet riferenza għall-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kap. 573). Reġgħet għamlet referenza għaliha fit-tweġiba għar-rikors tal-appell kif għamlet l-konvenuta l-oħra, u enfasizzat li għall-każ kien japplika l-Kap. 88 u llum il-Kap. 573.

20. Fis-26 ta' Mejju 2015 l-attriċi ippreżentat il-kawża kostituzzjonali. Il-Kap. 573 daħal fis-seħħ fil-25 ta' April 2017 bl-Att XVII. Għalhekk sentejn wara li bdiet il-kawża kostituzzjonali.

21. Skond l-Artikolu 67 tal-Kap. 573:

"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 inqasminn 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".*

22. Dik hi d-disposizzjoni li semmiet l-Awtorita` tal-Artijiet, li ovvjament ma ssemmietx fit-tweġiba għar-rikors promotur għaliex il-liġi daħlet fis-seħħ sentejn wara li l-attriċi ippreżentat il-kawża.

23. Madankollu f'dan il-każ kull wieħed mill-konvenuti qiegħed isostni li l-porzjonijiet tal-art oġġett tal-kawża m'għandhomx bżonn li jiġu esproprijati, u li anzi kien l-obbligu ta' min żviluppa l-art li jiftaħ it-toroq u l-istess artijiet baqgħu proprjeta' tal-privat. L-Awtorita` tal-Artijiet għamlet riferenza għall-Artikolu 20 tal-Kap. 10 filwaqt li l-konvenuta l-oħra għamlet riferenza għall-Avviż Legali 29 tal-2010.

24. Il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 67 tal-Kap. 573 tapplika għal dawk il-każijiet fejn jew hemm bżonn li jsir esproprju jew sabiex l-art tiġi rilaxxata lura lill-privat. Fil-fatt f'dawk il-każijiet li jsiru quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ, fit-tweġiba l-Awtorita` għandha *"(3)...... tindika jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri asoslut jew inkellha trodd lura l-art lis-sid"*. Fil-każ tal-lum il-konvenuti qegħdin jikkontestaw li hemm bżonn li jsir xi esproprju u anzi jsostnu li l-art li minnha għaddejja t-triq baqgħet tal-privat.

25. L-Awtorita` tal-Artijiet filli qalet li l-attriċi kellha rimedju taħt l-Artikolu 67 tal-Kap. 573, filli imbagħad argumentat li l-artijiet oġġett tal-kawża ma setgħu qatt jiġu esproprijati għaliex is-sidien kellhom l-obbligu li

jifformawhom u t-toroq baqgħu proprjeta` tal-privat. Argumenti li m'humiex kompatibbli ma' xulxin.

26. Jaqa' fil-kompetenza tal-ewwel Qorti li tiddetermina jekk b'dak li ġara seħħx esproprju *de facto* jew kontroll ta' użu ta' proprjeta` u fl-affermattiv kienx hemm proporzjonalita` fil-miżura. Materja li għandha tiġi mistħarrġa f'kawża ta' din ix-xorta.

27. Fit-tweġiba l-Awtorita` għamlet ukoll riferenza għall-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kap. 552) u argumentat li l-attriċi kellha l-possibilta' tikkontesta l-iskemar tat-toroq. Pero` l-attriċi m'hijiex tikkontesta l-fatt li hemm toroq. Anzi l-attriċi tikkonċedi li dan sar fl-interess pubbliku iżda tippretendi li kellha tirċievi kumpens.

Għal dawn il-motivi qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-appell billi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq:

1. Tilqa' l-ewwel aggravju u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-14 ta' Lulju 2020 billi fir-rigward:

   i. Tal-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita` Artijiet u t-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita` għat-Trasport f'Malta, tiddikjara li l-attur ġab provi sodisfaċenti li bil-kuntratti hawn fuq

imsemmija akkwista parti minn Triq it-Torri tal-Kaptan, Naxxar, u parti minn Triq Santa Klementina, Zurrieq u Triq Vincenzo Caruana kif jirriżulta mill-kuntratti tal-akkwisti u pjanti mehmuża mal-istess.

ii. Tat-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet u l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta l-oħra, tiċħad l-istess.

2. Spejjeż tas-sentenza tal-ewwel Qorti u tal-appell jinqasmu in kwantu għal kwart (¼) a karigu tal-attriċi u tlett kwarti (¾) a karigu tal-kovenuti.

3. Ir-Reġistratur għandu jibgħat l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex tissokta bis-smigħ tal-kawża.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr