PRIM' AWLA
QORTI ĊIVILI
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sebgħa (7) ta' Ottubru 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 47/15 FDP

Fl-ismijiet

Seaview Construction Limited
(C 10715)

Vs

Kummissarju tal-Artijiet u Awtorità għat-Trasport f'Malta u, b'digriet tal-21 ta' Ġunju 2017, l-Awtorità' tal-Artijiet assumiet l-atti tal-Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors Kostituzzjonali illi ġie ppreżentat fis-26 ta Mejju 2015, fejn is-soċjetà rikorrenti qalet is-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti hija l-propjetarja ta' porzjon ta' art ta' kejl ċirca 239m2 li tmiss ma' Triq it-Torri tal-Kaptan, Naxxar indikata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dok A, liema art ġiet akkwistata permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Novembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef illi kopja tiegħu qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala Dok B;*

2. *Illi l-esponenti hija l-propjetarja ta' porzjon ta' art ta' kejl ċirca 370m2 li wkoll tmiss ma' Triq it-Torri tal-Kaptan, Naxxar indikata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dok C, liema art ġiet akkwistata permezz ta' l-istess kuntratt suriferit f'paragrafu 1 anness ma' dan ir-rikors u mmarkat bħala Dok B;*

3. *Illi l-esponenti hija l-propjetarja ta' porzjon ta' art ta' kejl ċirca 853m2 formanti parti mill-art magħrufa bħala 'Ta' Sant Agatha" b'faċċata fuq Triq Santa Klementina ġewwa ż-Żurrieq indikata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dok D, liema art ġiet akkwistata permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion illi kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok E.*

4. *Illi l-porzjonijiet ta' art imsemmija f'paragrafi 1 sa 3 hawn fuq ġew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi u fl-interess pubbliku, propju sabiex ikunu jistgħu jitwettqu xi xogħolijiet ta' bini u twessiegħ ta' toroq pubbliċi;*

5. *Illi in segwitu għal dawn l-iskopijiet u interessi pubbliċi, numru ta' snin ilu, l-intimati ħadu pussess ta' l-artijiet de quo;*

6. *Illi l-artijiet de quo ilhom żmien twil ħafna li ttieħdu mingħand ir-rikorrenti u sussegwentement użati għall-iskopijiet kif fuq ingħad, u dan mingħajr ma ġiet segwita l-proċedura ta' esproprijazzjoni ta' artijiet mill-Gvern kif jipprovdi Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta, liema proċedura tinkludi, inter alia, il-ħruġ ta' dikjarazzjoni tal-President tar- Repubblika ta' Malta u l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern li l-intimati naqsu li jwettqu;*

7. *Illi l-anqas ma nbdew il-proċeduri kontemplati fil-Liġi sabiex ir-rikorrenti tirċievi l-kumpens xieraq u ġust dovut lilha bħala konsegwenza tad-de facto esproprijazzjoni tal-artijiet tagħha kif hawn fuq imsemmi.*

8. *Illi kkonfrontata b'dana l-impasse totali minn naħa tal-awtoritajiet, permezz ta' żewġ Ittri Uffiċjali bin-numru 192/2013 u 190/2013 datati l-21 ta' Jannar 2013 (kopji hawn annessi u mmarkati bħala Dok F u G rispettivament), l-esponenti interpellat lill-intimati sabiex jersqu għal kuntratt pubbliku għax-xiri tal-artijiet imsemmija f'paragrafi 1 sa 3 hawn fuq, kontra kumpens ġust dovut lir-rikorrenti iżda l-intimati baqgħu inadempjenti u ma resqux għal tali kuntratt u wisq inqas ipproponew xi kumpens xieraq u ġust lir-rikorrenti;*

9. *Illi permezz ta' ittra mibgħuta mill-Awtorita' għat-Trasport f'Malta datata is-17 ta' Lulju 2013 (kopja tagħha hawn annessa u mmarkata bħala Dok H), ir-rikorrenti ġie mgħarraf illi b'referenza għat-talba ta' kumpens il-proċess ta' esproprijazzjoni huwa wieħed elaborat li*

jeħtieġ riċerka profonda u għaldaqstant l-Awtorita' tieħu żmien mhux ħażin sabiex tagħti l-posizzjoni finali tagħha fuq il-kwistjoni odjerna;

10. *Sussegwentament, l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta rrispondiet għall-ittra uffiċjali ta' l-esponenti bin-numru 190/2013 msemmija f'paragrafu 8 hawn permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 3339/2013 datata t-30 ta' Ottubru 2013 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok I), fejn ippruvat tiġġustifika ruħha billi saħqet illi rigward l-art li ġiet espproprijata fiż-Żurrieq (suriferita f'paragrafu 3), it-toroq nfetħu minn min kien obbligat hekk jagħmel skont il-liġi;*

11. *Illi ġialadarba l-artijiet in kwistjoni għadhom ma ġewx legalment esproprijati mill-Gvern ta' Malta, għandhom jittieħdu l-proċeduri kollha stabbiliti fil-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta biex l-intimati jibdew isegwu l-proċess ta' esproprijazzjoni kif kontemplat fil-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ir-rikorrenti titħallas dak illi huwa dovut lilha.*

12. *Illi kif ġie spjegat hawn fuq, minn dak iż-żmien meta ttieħdu l-porzjonijiet ta' l-art de quo sa llum (numru ta' snin wara) ma sar assolutament xejn minn naħa tal-awtoritajiet sabiex jiġi stabbilit prezz ġust u jitħallas kumpens xieraq lir-rikorrenti;*

13. *Illi għalhekk fid-dawl tas-suespost, inkisru u għadhom qed jinkisru l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti mħarsa taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

14. *Għal dawn ir-raġunijiet ir-rikorrenti titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:*

14.1. *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 għall-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;*

14.2. *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;*

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

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

14.3.2. 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.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali skont il-Liġi sad-data tal-ħlas effettiv kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2015, l-Kummissarju tal-Artijiet laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi preliminarjament u fid-dawl ta' dak li jeżiġi l-Artikolu 559 tal-Kap. 12, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni;

Illi wkoll in vena preliminari ir-rikorrent naqas milli jeżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli għalih billi kellu se mai jistitwixxi proċeduri għad-danni. Għaldaqstant fiċ-ċirkostanzi odjerni, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina li teżerċita s-setgħat Kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-intimati jopponu t-talbiet kif avvanzati fir-Rikors promotur u jirrilevaw illi ma seħħ l-ebda ksur da parti tal-esponenti tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea u dan għas-segwenti motivi:

1. *Illi ma saret l-ebda esproprazzjoni de facto u oltre minn hekk l-esponent qatt ma saritlu talba minn xi entita governattiva għal-esproprjazzoni tal-proprjetà in kwistjoni għat-twittieq ta' toroq;*

2. *Illi jsegwi li, l-proprjetà msemmija fir-rikors promotur ma tinkwadra ruħha xejn taħt il-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta tant li l-art kienet u għadha art privata u fl-ebda mument ma ġiet esproprjata mill-intimat;*

3. *Illi l-liġi li tassew hija applikabbli għall-każ in eżami hija dik ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 20 tal-Kap. 10 li kienu japplikaw qabel daħlet fis-seħħ il-leġislazzjoni sussidjarja 499.57 - Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħolijiet f'Toroq;*

4. *Illi dan l-Artikolu (llum l-imsemmi leġislazzjoni sussidjarja), jistabbilixxi li s-sidien ta' proprjetà b'faċċata fuq it-triq għandhom l-obbligu li jiffurmaw u jillivellaw it-triq, kif ukoll jgħaddu s-servizzi meħtieġa mil-liġi qabel ma jwettqu xogħol ta' bini fuq l-istess fondi u t-triq li tkun hekk infetħet mill-privat, tibqa' meqjusa li hi proprjetà tal-privat u ma tistax titqies li hija tal-Gvern għax il-Gvern ikun għamel xi xogħol pubbliku bhal ma hu dak ta' asfaltar;*

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'għarfien sħiħ li minn fuq partijiet ta' dawn l-artijiet bilfors kellhom jiġu ffurmati t-toroq privati għal benefiċċju tal-iżvilupp tal-proprjetà tar-rikorrent stess fit-termini tal-imsemmi Artikolu 20 tal-Kap. 10 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi kif saħqet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Frar 1949 fl-ismijiet* ***Vincenzo Sciberras vs Carmelo Micallef****, "Il-liġi timponi l-obbligi relattivi għat-triqat li m'humiex proprjetà tal-Gvern fuq in-nies li fetħu dik it-triq. U bħala 'nies li fetħu t- triq' il-liġi żżomm lill-proprjetarji tal-beni li jmissu direttament mat-triq, jew li jkollhom dak is-sit b'enfitewsi, salv ir-regress li dawn jista' jkollhom b'azzjoni ċivili kontra terzi persuni. Imma l-eżerċizzju ta' din l-azzjoni ma jistax jostakola eżekuzzjoni tax-xogħolijiet impost mill-istess liġi. U din il-preżunzjoni tal-liġi hija juris et de jure'"*

7. *Illi dan ġie wkoll ribadit f'diversi sentenzi oħra bħal* ***Zoqdi Developers Ltd. vs Kummissarju ta' l-Artijiet*** *datata 16 ta' Ottubru, 2002 fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili saħqet s-segwenti: "il-Gvern ma għadda ebda triq minn hemm. L-attur ma kienx biegħ din l-art mal-plots biex ikollu aċċess għall-postijiet in kwistjoni mibjugħa. L-intenzjoni tiegħu kienet biex il-Gvern jesproprjaha u jikkumpensah. Il-konvenuti pero' ma kellhomx bżonn ta' dina l-art billi Triq Kastellana kienet diġa ffurmata. Il-konvenut ddikjaraw li huma ma esproprjawx art li tkun żviluppata mill-privat. Din hi triq privata u għalhekk japplikaw ir-regolamenti tal-pulizija. Il-fatt li l-Gvern jasfalta t-triq ma jfissirx li dan jagħmlu għax hu s-sid kif wieħed jista' jiddeduċi mill-artikoli 20(9); 10(ii) u (vi) tal-Kodiċi tal-Pulizija."*

8. *Illi lanqas ma titqies li tali triq hija tal-Gvern għaliex qed tintuża mill-pubbliku. Hekk kif stqarret il-Qorti Ċivili Prim' Awla fis-sentenza fl-ismijiet* ***St. George's Bay Hotel Limited vs Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *datata 11 ta' Frar 2011 "il-fatt illi t-triq tintuża mill-pubbliku ma jfissirx illi dik it-triq ittieħdet mill-Gvern". Ukoll fis-sentenza* ***Sammut vs ICA Carmelo Micallef nomine*** *datata 21 ta' Marzu 1958, il-Qorti tal-Appell saħqet li "lanqas ma jista' jingħad li hemm l-imsemmija preżunzjoni li t-triq hija pubblika sempliċiment għaliex l-istess ilha tiġi użata mill-pubbliku xi sittin sena u l-Gvern ġieli għamel xi xogħolijiet*

ta' tiswija ... għaliex dawn ix-xogħolijiet għandhom jiġu kkunsidrati li saru għal skopijiet ta' utilita pubblika u mhux bħala att kostitwenti pussess."

9. *Illi huwa għalhekk manifestament evidenti li l-każ de quo ċertament m'huwiex wieħed ta' esproprju u għaldaqstant ma jeżisti l-ebda leżjoni tad-Drittijiet Fundamentali pretiżi mir-rikorrenti;*

10. *Illi jsegwi li lanqas hemm lok għal ebda rimedji pretiż mir-rikorrent fil-punti numri 14.3.1 u 14.3.2 tar-rikors promotur, anke għaliex:*

    a. *ladarba l-artikolu 20 tal-Kap. 10 jimponi l-obbligu fuq is-sidien tal-fondi li jibnu l-faċċata tal-proprjetà tagħhom sabiex jiftħu t-triq li tmiss ma' dik il-faċċata, loġikament ma kienx hemm u għad m'hemm ebda lok li l-porzjonijiet tal-art in kwistjoni jiġu esproprjati kif qed jittenta jitlob ir-rikorrenti; u*

    b. *la darba l-esponenti qatt ma esproprja jew b'xi mod okkupa l-art in kwistjoni, ma jistax minn lewn id-dinja jinżamm responsabbli għal xi ħlasijiet ta' kumpens kif qed jittenta jitlob ir-rikorrenti;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;*

Għadaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2015, l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta ippreżentat id-difiżi tagħha għal dak mitlub, fejn ressqet is-segwenti difiżi:

Illi f'dawn il-proċeduri l-kumpanija rikorrenti qiegħda tallega li qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-possedimenti ta' xi proprjeta' tagħha bi ksur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali.

Illi r-rikorrenti qed tippremetti illi f'xi żmien il-porzjonijiet tal-art minnha identifikati ġew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi u fl-interess pubbliku, proprju sabiex ikunu jistgħu jitwettqu xi xogħolijiet ta' bini u twessiegħ ta' toroq.

Ir-rikorrenti ssostni illi ttieħdu mingħandha tlett [3] porzjonijiet art, tnejn fin-Naxxar tal-kejl ta' ċirka 239 u 370 metru kwadru u waħda fiż-Żurrieq tal-kejl ta' ċirka 853 metru kwadru. Issostni wkoll illi hija ma ġietx ikkumpensata għall-istess. Għaldaqstant hija qed titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha:

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

14.2 Tiddikjara illi minħabba l-għemil u/jew nuqqasijiet tal-intimati jew minn minnhom, inkisru jew x'aktarx ser jinkisru l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta'l-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;

14.3 Tagħti dawk ir-rimedji xierqa u opportuni billi, inter alia:

14.3.1 tordna lill-intimati jew minn minnhom sabiex il-porzjonijiet ta' art li ttieħdu mingħand ir-rikorrenti jiġu esproprjati skont il-provvedimenti tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Art għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88);

14.3.2 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.

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali skont il-liġi sad-data tal-ħlas effettiv kontra l-intimati li min issa huma nġunti in subizzjoni.

Illi l-esponenti umilment tikkontendi illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tagħha għar-raġunijiet segwenti:

1. Preliminarjament, il-kumpanija rikorrenti m'eżawrietx ir-rimedji ordinarji.

Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma ta' natura amministrattiva u ċivili illi, kieku kellhom jiġu milqugħa, jissarrfu fi ħlas ta' kumpens wara li tiġi segwita l-proċedura appożita skont il-Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fil-fatt it-talba prinċipali tar-rikorrenti hija proprju sabiex l-intimati jsegwu l-proċedura ta' esproprju ai termini tal-Att imsemmi u jħallsu xi danni.

Illi dan ir-rimedju seta' faċilment jiġi mfittex fil-kuntest ta' proċeduri quddiem il- Qrati ordinarji u mhux fis-sede Kostituzzjonali. Madanakollu, ir-rikorrenti ma ntavolat ebda proċeduri quddiem il-Qrati ordinarji u, għalkemm tirreferi għall-żewġ ittri uffiċjali illi allegatament ġew

ippreżentati minnha, mill-kopji tal-ittri mehmuża mar-rikors tagħha jirriżulta li dawn fil-fatt kienu ppreżentati minn ċertu Salvatore sive Salvu Schembri u mhux mir-rikorrenti.

Illi jingħad illi persuna li toqgħod tittrattjeni milli tieħu passi ġudizzjarji ma tistax, wara li jagħlqu t-termini tar-rimedji ordinarji lilha spettanti, tittenta rimedju straordinarju bħal ma hija kawża Kostituzzjonali.

Illi għalhekk, l-azzjoni tar-rikorrenti quddiem din l-Onorabbli Qorti fis-sede Kostituzzjonali tagħha mhijiex proponibbli stante illi r-rikorrenti m'użuffruwitx ruħha minn numru ta' rimedji ordinarji effettivi li kellha a dispozizzjoni tagħha, inkluż dawk pussessorji jew petitorji li sid ta' art li jkun tilef pussess tagħha jista' jittenta kontra l-pussessur.

Illi l-esponenti tissottometti għalhekk illi din l-Onorabbli Qorti għandha tastjeni milli teżerċita s-setgħat tagħha u dan ai termini tal-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni (Artikolu 46(2) u taħt l-Att XIV ta' 1-1987 (Artikolu 4(2)).

2. Preliminarjament, l-esponenti mhijiex il-leġittimu kontradittur għall-ilmenti tar-rikorrenti.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti mhijiex il-leġittimu kuntradittur għall-pretensjonijiet tar-rikorrenti għaliex anke jekk, dato ma non concesso, hija jew il-predeċessur tagħha l-ADT [Awtorita dwar it-Trasport] għamlu xi xogħolijiet fuq l-art tar-rikorrenti u għandu għalhekk isir xi esproprju u/jew jitħallas xi kumpens, il-liġi ma tagħtiha ebda dritt sabiex tesproprja hija stess b'mod dirett u/jew illi tagħti xi tip ta' kumpens u/jew rimedju għal teħid jew esproprjazzjoni ta' art. Il-proċeduri ta' esproprjazzjoni u ta' ħlas ta' kumpens semmai jaqgħu taħt ir-responsabbilita tal-intimat l-ieħor il-Kummissarju tal-Artijiet.

Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tal-Awtorita' esponenti.

3. Preliminarjament, ir-rikorrenti trid iġġib prova li hija tassew sid l-art de quo u li tali art tassew itteħditilha.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għalkemm ir-rikorrenti eżebiet żewġ kuntratti ta' akkwist sabiex tindika illi hija s-sid tal-artijiet illi qed isostni li tteħdulha, hija naqset milli tindika b'mod ċar u akkurat illi l-istess kuntratti jirreferu għall-artijiet in kwistjoni. Fil-fatt, għalkemm ir-rikorrenti mar-rikors tagħha annettiet ukoll sensiela ta' pjanti, bl-ebda mod ma kkonfermat li dawn huma l-pjanti li kienu oriġinarjament mehmuża mal-kuntratti ta' akkwist. Anzi, filwaqt li l-kuntratt mehmuż bħala "DOK B" huwa datat is-6 ta' Novembru, 1997 u dak mehmuż bħala "DOK E" huwa datat it-12 ta' Frar, 2004, il-pjanti kollha mehmuża mar-rikors tar-rikorrent huma lkoll datati 2012.

Illi jingħad li għandu jkun hemm prova nkonfutabbli tal-art attwalment akkwistata mir-rikorrenti u dik li allegatement tteħditilha, inkluż il-pożizzjoni w il-qisien relattivi għall-istess.

4. Fil-mertu, l-esponenti ma' esproprjat ebda art tar-rikorrenti.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex jitqies li sar xi esproprju de facto mill-esponenti, jeħtieġ illi jiġi pruvat meta saru x-xogħolijiet li allegatament saru fuq l-art mertu ta' din il-vertenza u li l-istess tassew saru mill-esponenti u mhux minn xi entita' jew persuna oħra li fiha kienet vestita l-mansjoni ġuridika ta' teħid ta' art jew kostruzzjoni tat-toroq.

Illi f'dan l-isfond, u b'referenza għat-toroq in kwistjoni, jingħad is-segwenti:

a) it-toroq in kwistjoni ilhom snin iffurmati u jintużaw mill-pubbliku u dan, ex admissis, skont ir-rikors stess tar-rikorrenti;

b) l-istess toroq ma ġewx "meħuda" u / jew iffurmati mill-esponenti stante illi huma toroq residenzjali li qatt ma jiġu ffurmati mill-esponenti imma kellhom jiġu żviluppati min minn bena l-proprjetajiet li jmissu mal-istess u dan, ai termini tal-Avviż Legali numru 29 tal-2010 tal-Liġijiet ta' Malta;

c) kwalunkwe xogħol li seta' sar mill-esponenti, jekk tassew dan sar, ikun sar in linja mal-funzjonijiet u l-poteri tagħha fil-liġi u mingħajr il-ħtieġa ta' esproprju stante illi l-esponenti dejjem tibqa' ntitolata tagħmel intervent fuq toroq residenzjali billi tagħmel xogħol u/jew tasfalta l-istess fejn dawn ma jkunux ġew iffurmati jew ma jkunux qed jinżammu fi stat tajjeb (sakemm l-istess responsabbilitajiet ma jkunux ġew mgħoddija lill-Kunsill Lokali konċernat). Tali intervent ma jaffetwax it-titolu tas-sidien fuq l-art użata għall-istess toroq li, fi kwalunkwe każ, jinħoloq fuqhom dritt ta' użu minn terzi. Tant illi meta l-esponenti tagħmel xi xogħol fuq triq residenzjali hija jkollha l-jedd tirkupra kull nefqa magħmula minnha f'dan ir-rigward mingħand is-sidien tal-iżviluppi adjaċenti għal dik it-triq u ma' tissustiex la l-ħtieġa li jsir esproprju u lanqas id-dritt għal xi kumpens;

d) Jirriżulta mid-dokumenti eżebiti mil-kumpanija rikorrenti stess illi l-kumpanija rikorrenti kienet ben konxja illi parti mill-art li xtrat kellha tintuża għal bini tat-toroq.

Illi għalhekk ma jistax jingħad illi l-esponenti "ħadet" xi art tar-rikorrenti bi ksur ta' xi liġi nkluż l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Protezzjoni tad-

Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali, u dan, la mill-lat legali u lanqas mill-lat fattwali.

5. Subordinatament, kwalsiasi talba għal-kumpens għall-okkupazzjoni u danni teċċedi l-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti.

Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tat-talba rikorrenti għall-likwidazzjoni ta' kumpens għall-allegata okkupazzjoni u għad-danni, l-esponenti tirreferi għal-paragrafu 4 ta' din ir-risposta fejn huwa ċar li hija qatt ma' okkupat ebda art tar-rikorrenti kif ukoll għad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti nfisha fir-rikors promutur tagħha illi l-art, semmai, intużat għal skop u fl-interess pubbliku u umilment tissottometti illi jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' din il-Qorti f'dak is-sens għandha tikkostitwixxi just satisfaction suffiċjenti.

Għaldaqstant, l-Awtorita' esponenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tirrespinġi r-rikors odjern bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri partikolarment jekk jirriżulta illi l-allegat teħid tal-art seħħ qabel it-tletin [30] ta' April 1987.

4. Rat illi fil-21 ta' Ġunju 2017, l-Awtorità tal-Artijiet assumiet l-atti tal-Kummissarju tal-Artijiet.

Provi

5. Rat illi fit-30 ta' Ġunju 2015 il-kawża tħalliet għall-provi.

6. Rat illi l-affidavit ta' **Saviour Schembri**, rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti, ippreżentat fil-5 ta' Novembru 2015. (fol 56)

7. Rat ix-xhieda ta' **Jeffrey Formosa**, Senior Principal Technical Officer fi ħdan Transport Malta, mogħtija fl-14 ta' Jannar 2016. (fol 63)

8. Rat illi fit-2 ta' Marzu 2016 is-soċjetà rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

9. Rat l-affidavit ta' **Nicholas Baldacchino**, Legal Support Manager fi ħdan l-Awtorità għat-Trasport f'Malta, ippreżentat fis-6 ta' April 2016 (fol 68) u rat id-dokumentazzoni u pjanti minnu eżebiti.

10. Rat ix-xhieda tal-**Perit Anton Attard**, perit fi ħdan l-Awtorità dwar it-Trasport f'Malta illi kien inkarigat mix-xogħolijiet fi Triq Santa Klementina, Żurrieq fit-2012, mogħtija fis-6 ta' April 2016. (fol 77)

11. Rat ix-xhieda in kontro eżami, ta' Jeffrey Formosa, mogħtija fit-12 ta' Mejju 2016. (fol 80)

12. Rat ix-xhieda tal-**Perit Antoinette Conti**, perit fi ħdan l-Awtorità dwar it-Trasport f'Malta illi kien inkarigat mix-xogħolijiet fi Triq it-Torri tal-Kaptan fit-2007, mogħtija fit-12 ta' Mejju 2016. (fol 82)

13. Rat ix-xhieda ta' **Oliver Magro**, Senior Office fl-Uffiċċju Legali tal-Awtorità tal-Ippjanar, mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2016 (fol 89), u rat il-Pjanijiet Lokali minnu eżebiti. (fol 91)

14. Rat l-affidavit ta' **Peter Mamo**, Kummissarju tal-Artijiet, ippreżentat fis-16 ta' Novembru 2016. (fol 132)

15. Rat ix-xhieda in kontro eżami ta' Saviour Schembri mogħtija fl-10 ta' Jannar 2017. (fol 135)

16. Rat ix-xhieda in kontro eżami ta' Peter Mamo mogħtija fit-22 ta' Frar 2017. (fol 138)

17. Rat ix-xhieda inkontro eżami ta' Nicholas Baldacchino, mogħtija fis-7 ta' Marzu 2017 (fol 140), u rat id-dokumentazzjoni minnu prodotta, ossija it-Tieni Skeda tal-Att dwar il-Kunsilli Lokali. (fol 142)

18. Rat ix-xhieda ulterjuri ta' Oliver Magro mogħtija fil-25 ta' Mejju 2017. (fol 155)

19. Rat l-affidavit ta' **Carlo Mifsud**, Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tal-Artijiet, ippreżentat fil-11 ta' Mejju 2017. (fol 159)

20. Rat ix-xhieda in kontro eżami ta' Carlo Mifsud mogħtija fit-8 ta' Novembru 2017. (fol 164)

21. Rat ix-xhieda in kontro eżami ulterjuri ta' Carlo Mifsud mogħtija fit-18 ta' April 2018. (fol 173)

22. Rat illi fis-7 ta' Ottubru 2019 dina l-Qorti, kif ippresjeduta, ħadet konjizzjoni tal-każ.

23. Rat illi fis-7 ta' Ottubru 2019 il-partijiet qablu illi ma kienx hemm aktar provi x'jipproduċu u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

24. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tas-soċjeta' rikorrenti ippreżentata fit-3 ta' Diċembru 2019. (fol 183)

25. Rat is-sottomissjonijiet responsivi bil-miktub tal-Awtorità għat-Trasport f'Malta ippreżentati fis-26 ta' Frar 2020. (fol 201)

26. Rat is-sottomissjonijiet responsivi tal-Awtorità tal-Artijiet ippreżentati fid-29 ta' Mejju 2020.

27. Rat ili fl-10 ta' Ġunju 2020 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għall-14 ta' Lulju 2020.

28. Rat illi fl-14 ta' Lulju 2020, dina l-Qorti laqgħet l-ewwel u tieni eċċezzjoni ta' l-intimata Awtorità' tal-Artijiet ġia Kummissarju tal-Artijiet u l-ewwel u tielet eċċezzjoni tal-Awtorità għal Trasport f'Malta filwaqt illi astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-eċċċezzjonijiet l-oħra, u għalhekk ċaħdet it-talba tas-soċjetà rikorrenti kif dedotta.

29. Rat illi s-soċjeta' rikorrenti appellat minn tali deċiżjoni u fit-23 ta' Novembru 2020, il-Qorti Kostituzzjonali laqgħet l-appell interpost u ċaħdet l-eċċezzjonijiet fuq imsemmija filwaqt illi bagħtet lura l-atti lill-ewwel Qorti sabiex tissokta bis-smigħ tal-kawza.

30. Rat illi fil-5 ta' Lulju 2021, il-kawża reġgħet issejħet quddiem dina l-Qorti u wara illi l-partijiet qablu illi dina l-Qorti, kif komposta, setgħet tkompli biex tikkunsidra l-każ u tagħti s-sentenza finali tagħha minkejja li ġia ppronunzjat ruħha dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, il-kawża tħalliet għall-preżentata ta' nota ta' referenzi da' parte tal-partijiet.

31. Rat in-nota ta' referenzi ppreżentata mill-Awtorita' tal-Artijiet ippreżentata fis-26 ta' Lulju 2021

32. Rat illi fil-5 ta' Lulju 2021, il-kawża odjerna tħalliet għas-sentenza.

Bażi tal-Azzjoni

33. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjetà rikorrenti, fis-6 ta' Novembru 1997, permezz ta' kuntratt pubbliku ppubblikat fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef, akkwistat tlett biċċiet art ġewwa n-Naxxar indikati kif ġej fil-kuntratt:

> *(a) Porzjon ta' art diviża, tal-kejl superfiċjali ta' ċirca elf tlett mija ħamsa u erbgħin metri kwadri (1,345 m2), inkluża l-arja stradali, indikata bl-ittra "A", u delineata bil-kulur kanella <u>fil-pjanta annessa markata dokument 'X'</u>, konfinanti din il-porzjon mit-Tramuntana ma' triq ġdida bla isem, minn fejn hija aċċessibli u mil-Lvant ma' propjeta ta' John Mary Sciberras u martu Mary Anne Sciberras, u min-Nofs in-Nhar ma' propjeta tal-venditur jew aventi kawża tiegħu;*
>
> *(b) Porzjon art diviża, tal-kejl superfiċjali ta' ċirca elf u disgħa u disgħin metri kwadri (1,099 m2), inkluża parti mill-arja stradali, u ċioe, dik il-*

parti tat-Tramuntana, indikata bl-ittra "B" u l-kulur blu fil-pjanta annessa mmarkata dokument 'X', konfinanti din il-porzjon mit-Tramuntana minn triq ġdida bla isem, minn fejn hija aċċessibli mil-Lvant minn triq ġdida oħra bla isem, u min-Nofs in-Nhar ma' beni tal-venditur, jew aventi kawża tiegħu;

(c) Porzjon art diviża, tal-kejl superfiċjali ta' ċirca mitejn u ħdax punt tlieta metri kwadri (211.3 m2), eskluża l-arja stradali, ndikata bl-ittra "D" u delineata bil-kulur aħmar, fil-pjanta annessa markata dokument 'X', konfinati mil-Lvant minn triq ġdida bla isem, minn fejn hija aċċessibli minn Nofs in-Nhar ma' propjeta ta' "Trade Fair Corporation Limited", u mit-Tramuntana ma' beni tal-venditur jew aventi kawża tiegħu, lkoll go n-Naxxar, f'kuntrada omonima, formanti parti mill-art imsejħa Ta' San Pawl tat-Tarġa, liberi, u franki, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħhom, mingħajr gabillot, u mingħajr permessi u kull kejl ulterjuri intiż għal formazzjoni tat-triq, li jirriżulta mill-akkwist oriġinali tal-venditur.

34. Jirriżulta illi, permezz ta' kuntratt pubbliku ppubblikat fl-atti tal-Nutar Carmelo Mangion fit-12 ta' Frar 2004, is-soċjetà attriċi akkwistat ukoll is-segwenti propjetà ġewwa ż-Żurrieq:

U bis-saħħa ta' dana l-att, il-venditur qiegħed ibiegħ, jassenja u jittrasferixxi a favur il-kumpratur, li bl-istess titolu qiegħed jaċċetta, jixtri u jakkwista, t-tmien porzjonijiet diviża ta' art ġewwa ż-Żurrieq, formanti parti mill-art magħrufa bħala "Ta' Sant Agatha", fil-kontrada omonima, b'faċċata fuq Triq Santa Klementina, u liema porzjonijiet ta' art huma indikati bħala porzjonijiet tlettax (13) sa għoxrin (20), iż-żewġ numri inklużi, u liema kontigwi, ta' elf tlett mija u tnax-il metru kwadru (1,312 m2), liema kejl huwa kollu fabrikabbli, u ċioe' li jista' jiġi żviluppat u mibni, mingħajr 'front garden', konfinanti stante illi huma kontigwi, mill-Grigal mal-imsemmija triq, minn fejn l-imsemmija art hija aċċessibbli, mill-Punent ma' beni tal-venditur jew l-aventi causa, u mil-Lvant ma' beni ta' Andrea Farrugia jew l-aventi causa minnu, liberi u franki, bil-pussess battal, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha, u ħielsa minn kull servitu, ipoteka jew dritt a favur terzi, 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 li kollox jifforma parti sħiħ, ta' ċirca seba' mija u erbgħa u tletin punt tlieta tnejn metri kwadri (734.32 m2), flimkien ma' kwalsiasi drittijiet oħra verjuri fuq l-istess toroq u aċċessi pubbliċi li jipprovdu l-aċċess għall-istess plots in vendita.

35. Jirriżulta illi sussegwentement, is-soċjetà rikorrenti żviluppat tali artijiet u, skond ix-xhieda tad-direttur tas-soċjeta', Saviour Schembri meta xehed in kontro eżami[1], s-soċjetà biegħethom lill-terzi filwaqt illi żammet il-propjeta' tat-toroq taż-żewġ propjetajiet.

36. Jirriżulta illi, sussegwentement, fit-22 ta' Jannar 2013, Salvu Schembri, f'ismu personali, interpella lill-Kummissarju tal-Artijiet u l-Awtorità għat-Trasport f'Malta, permezz ta' żewġ Ittri Uffiċjali, 190/2013[2] u 192/2013[3], fejn għarrafhom illi varji propretarjiet, inkluż dawk meritu tal-kawża odjerna, kien "*ġew esprorijati iktar minn għaxar (10) snin ilu mingħandu, b'dan illi però sal-lum il-ġurnata għadhom ma inbdewx il-proċeduri sabiex huwa jkun jista' jieħu l-kumpens ġust dovut lilu*" u għalhekk interpellahom sabiex iħallsuh il-kumpens dovut u fin-nuqqas, Salvu Schembri "*jadixxi lill-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet skond il-Liġi*".

37. Jirriżulta illi ma saret ebda azzjoni quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet, la ai termini tal-Artikolu 19 tal-Kap 88 tal-Liġijet ta' Malta, dak iż-żmien viġenti, u wisq anqas, wara li nbdew il-proċeduri odjerni, a tenur tal-Kap 67 tal-Kap 573 illi daħal permezz ta' Att Nru XVII tas-sena 2017.

38. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi fis-26 ta' Mejju 2015, is-soċjetà rikorrenti bdiet il-proċeduri odjerni fejn talbet lill-Qorti tagħmel is-segwenti:

    a. Tiddikjara li l-fatt li ttieħdu l-propretajiet tas-soċjeta' rikorrenti mingħajr kumpens kif ukoll illi n-nuqqasijiet ta' l-intimati jivvjola Art 37 tal-Kostituzzjoni u Art 1 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem;

    b. Tagħti dawk ir-rimedji xierqa u opportuni, ilil jikkonsistu f'dan li ġej:

        i. Tordna lill-intimati jespropriaw l-artijiet a tenur tal-Kap 88, ossija l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Art għal Skopijiet Pubbliċi.

        ii. Tillikwida l-kumpens xieraq għall-okkupazzjoni.

        iii. Tillikwida l-kumpens għar-rigward dannu u spejjeż li soffriet is-soċjetà rikorrenti.

Difiża

39. Rat illi l-Kummissarju tal-Artijiet, li l-funzjonijiet u kariga tiegħu sussegwentement ġiet inkorporata fl-Awtorità tal-Artijiet ili assumiet l-atti, kif ukoll l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta, ressqu, b'mod separat, is-segwenti difiżi:

---

[1] Fol 136
[2] Fol 24
[3] Fol 23

a. Illi s-soċjetà rikorrenti trid iġġib l-aħjar provi ta' titolu fuq l-artijiet minnha imsemmija.
b. Illi s-soċjetà rikorrenti naqqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji tagħha.
c. Illi, fil-każ tal-Awtorità għat-Trasport f'Malta, ma hijiex il-leġittimu kontradittur peress illi hija ma tista' qatt tagħti kumpens kif mitlub.
d. Illi ma kellha qatt bżonn issir espropriazzjoni tal-art peress illi, a tenur tal-Artikolu 20 tal-Kap 10 tal-Liġijiet ta' Malta, li sussegwentement ġiet inkorporata fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 499.57 intitolat Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħolijiet f'Toroq, is-soċjetà rikorrenti, bħala sid tal-art adjaċenti għall-artijiet meritu tal-kawża odjerna li kienet tiffaċċja triq, hija kienet obbligata illi tifforma t-triq quddiem l-propjeta' tagħha.

40. Rat illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ġia ġew ikkunsidrati minn dina l-Qorti kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn il-Qorti Kostituzzjonali ċaħdet tali eċċezzjonijiet u bagħtet lura l-atti sabiex tikkunsidra l-eċċezzjonijiet u talbiet oħra, u għalhekk, filwaqt illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet huma issa sorvolati, jkun opportun illi l-Qorti tikkunsidra l-aħħar żewġ difiżi separatament.

<u>Illi l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta ma hijiex il-leġittimu kontradittur.</u>

41. Jirriżulta illi l-azzjoni odjerna tirrigwarda tlett artijiet li dwarhom s-soċjeta' attriċi qiegħda tippretendi kumpens:

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

    f. Biċa art ta' 853mk li tinsab ġewwa Triq Santa Klementina, Żurrieq.

42. Jirriżulta illi dawna l-artijiet fuq imsemmija, allegatement, lkoll ittieħdu sabiex isiru toroq ġodda f'żona fejn kien qiegħed isir żvilupp ġdid ta' djar.

43. Jirriżulta illi, għal dak li jirrigwarda l-artijiet tan-Naxxar, illum il-ġurnata hemm t-toroq iffurmati, ossija Triq it-Torri tal-Kaptan kif ukoll Triq it-Torri Gauci, liema toroq ġew debitament asfaltati mill-Awtorita' intimata Awtorita' għat-Trasport f'Malta.

44. Jirriżulta illi, għal dak li jirrigwarda l-art li ttieħdet ġewwa ż-Żurrieq, illum il-ġurnata hemm toroq iffurmati, ossija Triq Santa Klementina u Triq Vincenzo Caruana, liema toroq ġew debitament asfaltati mill-Awtorita' intimata, Awtorita' għat-Trasport f''Malta.

45. Jirriżulta illi, għalhekk, la darba jirriżulta illi l-Awtorita intimata, Awtorita għat-Trasport f'Malta, kienet asfaltat it-toroq in kwistjoni li saru fuq artijiet meritu tal-kawża odjerna, hija għalhekk għandha titqies bħala leġittimu kontradittur fil-proċeduri odjerni wkoll, u għalhekk l-eċċezzjoni tagħha għandha tiġi miċħuda.

<u>Illi l-art qatt ma kienet espropriata iżda kellha tkun iffurmata mis-soċjeta' rikorrenti bħala parti mill-iżvilupp tagħha.</u>

46. Il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi l-Qorti Kostituzzjonali, fil-proċeduri odjerni, ġia espremiet ruħha dwar dak illi għandu jiġi eżaminat minn dina l-Qorti, meta qalet, fid-deċiżjoni tagħha tat-23 ta' Novembru 2020, illi

> *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.*

47. Għalhekk, il-Qorti trid tqis jekk saritx espropriazzjoni jew teħid ta' użu tal-propjeta tas-soċjeta rikorrenti u, jekk kienx hemm propozjonalita' f'tali azzjoni.

48. Is-soċjeta' rikorrenti, fil-proċeduri odjerni, allegat illi kien hemm ksur kemm tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Artikolu 1 Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

49. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> *(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –*
>
> *(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
>
> *(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
>
> ***Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.***

50. Huwa ċar, għalhekk, illi l-Artikolu fuq imsemmi jħares kemm kontra teħid ta' propjeta sħiħa kif ukoll ta' interessi fi jew dritt fuq kull propjeta ta' kull xorta li tkun, li jsiru mingħajr kumpens xieraq – **Busuttil vs Cassar** QK 31-10-2014.

51. L-Artikolu 1 Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, mill-banda l-oħra, jipprovdi illi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

52. Tali Artikolu, kif ripetutament interpretat kemm mill-Qrati lokali kif ukoll minn dawk esteri, jipprovdi għal tlett rekwiżiti illi għandhom jiġu stabbiliti sabiex jitqies illi l-azzjoni meħudha mill-Awtoritajiet hija waħda permessibbli, ossija:

    i. jekk il-miżura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;
    ii. jekk l-iskop tal-miżura jilħaqx għan leġittimu; u
    iii. jekk il-miżura li tkun ittieħdet żammitx bilanċ proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

A. Jekk il-miżura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

53. Jirriżulta mhux ikkontestat illi, meta s-soċjeta' rikorrenti akkwistat l-artijiet in kwistjoni, hija kienet ben a korrent tal-fatt illi parti mill-propjeta kienet ser tittieħed sabiex jingħaddew toroq meħtieġa bħala parti mill-iżvilupp illi s-soċjeta' rikorrenti kienet qiegħda tagħmel, bi qliegħ għaliha.

54. Jirriżulta, di fatti, illi fis-sit ġewwa n-Naxxar, kif jidher fil-pjanta eżebita mis-soċjeta' rikorrenti fir-rikors ta' appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali (fol 238A), l-propjeta akkwistata mis-soċjeta' rikorrenti kienet indikata flimkien mat-toroq illi kellhom jiġu ffurmati mal-ġenb ta' l-iżvilupp, liema toroq kienu neċessarji sabiex il-propjeta illi kienet qiegħda tiġi żviluppata u mibjugħa mis-soċjeta' rikorrenti tkun aċċessibbli.

55. Għandu jiġi osservat, iżda, illi jirriżulta illi, fil-kuntratt tal-akkwist tas-6 ta' Novembru 1997, s-soċjeta' rikorrenti kienet akkwistat l-art "*inkluża parti mill-arja stradali*", liema arja stradali kienet dik tat-triq illum magħrufa bħala Triq it-Torri

tal-Kaptan, filwaqt illi l-arja stradali tat-triq illum magħrufa bħala Triq it-Torri Gauci, ma tissemmiex u tidhirx indikata fil-pjanta.

56. Għandu jiġi osservat wkoll illi, skond il-pjanta ppreżentata mis-soċjeta' rikorrenti, l-art tal-kejl ta' 238 metri kwadri hija kollha fi Triq it-Torri tal-Kaptan, filwaqt illi l-art tal-kejl ta' 370 metri kwadri hija nofsha fi Triq it-Torri ta-Kaptan u nofsha fi Triq it-Torri Gauci – vide fol 12.

57. Għal dak illi jirrigwarda l-propjeta ġewwa ż-Żurrieq, jirriżulta illi, fil-kuntratt ta' akkwist tat-12 ta' Frar 2004, is-soċjeta' rikorrenti kienet akkwistat l-art kollha flimkien mal-arja stradali, illi fil-pjanta ppreżentata mis-soċjeta' rikorrenti flimkien mar-rikors tal-Appell (fol 265), jidher illi kienet tindika biċ-ċar li kienu toroq ġia ndikati bħala Triq Santa Klementina u Triq Vincenzo Caruana.

58. Il-Qorti, hawnhekk ser tagħmel referenza għall-kawża oħra ittentata mis-soċjeta' rikorrenti fl-istess żmien li ppreżentaw dina l-kawża odjerna, ossija Cit 45/2015 JVC fl-istess ismijiet eżatt deċiża fil-15 ta' Diċembru 2020 u kkonfermata mill-Qorti Kosituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021, fejn il-Qorti, rinfaċċjata b'sitwazzjoni indentika għal dik odjerna, qalet li ġej:

> *... ma hemmx dubju li r-rikorrent kien jaf tajjeb x'qed jixtri fil-mument tal-kuntratt u ċioe' art li fuqha hemm skemati toroq mill-Awtoritajiet. Jirriżulta għalhekk lill-Qorti li r-rikorrent faċilment seta' jipprevedi li kien ser jiġi mpost fuqu li parti mill-art tintuża bħala toroq u m'hijiex xi ħaġa li ġiet imposta fuq is-sid bil-liġi wara li xtara. Ma hemmx dubju wkoll li l-Istat għandu kull jedd fil-liġi li jobbliga lis-sid privat li jifforma t-triq sabiex ir-residenzi jkunu adegwatament aċċessibbli altrimenti l-istess privat kif ser jasal għall-proprjeta?! Kif ġia ingħad l-obbligu tal-formazzjoni tat-toroq f'żoni residenzjali temani mill-artikolu 20 tal-Kap. 10 Kodiċi tal-Pulizija u wkoll mill-Artikoli 12 u 13 tal-Avviż Legali 29 tal-2010. Jirriżulta għalhekk li l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa sosdisfatt stante li r-restrizzjoni fuq il-proprjeta' kif allegata mir-rikorrent tirriżulta li temani minn qafas legali, qafas legali li fil-prinċipju kien ġia eżistenti meta r-rikorrent xtara l-proprjeta'.*

59. Dina l-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-konklużjoni milħuqa mill-Qorti fuq kwotata, u tosserva illi, filwaqt li kien obbligu tas-soċjeta' rikorrenti li tifforma parti mit-triq, kien ukoll fl-interess aħħari tas-soċjeta' rikorrenti illi tali triq tiġi ffurmata, għax kieku ma sarx hekk, il-propjeta' illi hija kienet akkwistat u li kienet biegħet bi qliegħ, ma kenitx ċertament tkun tista' tinbiegħ bil-valur u bi qliegħ għas-soċjeta' rikorrenti.

60. Għalhekk, l-ewwel element, ossija jekk l-asfaltar u użu tat-toroq fuq art tas-soċjeta' rikorrenti sarx fil-kuntest ta' qafas legali jew le, jirriżulta illi ġie ampjament ippruvat li jeżisti.

B. Jekk l-iskop tal-miżura jilħaqx għan leġittimu

61. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi l-artijiet msemmija mis-soċjeta' rikorrenti kienu meħtieġa sabiex jiġu ffurmati toroq, liema toroq kienu essenzjali għar-residenzi kollha illi s-soċjeta' rikorrenti żviluppat fuq l-art minnha akkwistata.

62. Jirriżulta wkoll illi, mingħajr il-formazzjoni u bini ta' tali toroq, ir-residenzi ma kienu ikunu aċċessibbli u ċertament ma kinux ikunu jistgħu jiġu żviluppati kif eventwalment żviluppathom s-soċjeta' rikorrenti.

63. Jirriżulta, għalhekk, bl-aktar mod ċar, illi l-Liġijiet magħmula mill-awtoritajiet, li dwarhom s-soċjeta' rikorrenti qiegħda tilmenta, li jimponu li jiġu ffurmait t-toroq għall-iskop aħħari ta' użu mill-pubbliku in ġenerali, huma Liġijiet illi jissodisfaw l-element ta' ħtieġa għas-soċjeta in ġenerali, u għalhekk kellhom għan leġittimu.

C. Jekk il-miżura li tkun ittieħdet żammitx bilanċ proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

64. -aħħar element illi dina l-Qorti trid tqis huwa jekk, meta s-soċjeta' rikorrenti kienet obbligata tifforma parti mit-triq, tali obbligu fuqha impost kienx joħloq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-bini tat-toroq w id-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti.

65. Jirriżulta ċar, mill-assjem tal-provi, illi meta s-soċjeta' rikorrenti kienet akkwistat l-art taż-Żurrieq, kien hemm toroq illi kienu ġia ppjanati, tant illi l-arja ta' tali toroq kienet indikata fil-kuntratt ta' akkwist.

66. Jirriżulta wkoll, mill-assjem tal-provi, illi meta s-soċjeta' rikorrenti kienet akkwistat l-art tan-Naxxar, l-art kollha tal-kejl ta' 239 metri kwadri, kif ukoll madwar nofs l-art tal-kejl ta' 370 metri kwadri, kienet ġia indikata bħala triq u kienet indikata bħala tali fil-kuntratt, liema triq hija illum Triq it-Torri tal-Kaptan.

67. Il-Qorti, f'dana l-istadju, ma tistax ma tirrilevax, illi, kif korrettement osservat il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fuq kwotat mogħtija fit-23 ta' Novembru 2020 fil-proċeduri odjerni, f'para 14 (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'.***

68. Jirriżulta ċar illi l-parti tal-art illi llum tifforma parti mit-Triq it-Torri Gauci qatt ma ġiet akkwistata mis-soċjeta' rikorrenti, u għalhekk is-soċjeta' rikorrenti ma tista' qatt tippretendi xi tip ta' dritt ta' azzjoni fil-konfront ta' tali art.

69. Ikkunsidrat dan, dina l-Qorti tosserva illi, għalkemm is-soċjeta' rikorrenti mexxiet il-proċeduri odjerni bil-għan illi titħallas kumpens għal art mingħandha allegatament meħuda, is-soċjeta' rikorrenti kienet dejjem a korrent tal-fatt illi l-art, li għaliha issa qiegħda titlob kumpens, kienet indikata bħala triq u, aktar importanti minn hekk, mingħajr tali triq, il-propjeta minnha żviluppata qatt ma setgħet tiġi hekk żviluppata u mibjugħa lill-terzi bi qliegħ għas-soċċjeta rikorrenti.

70. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fuq imsemmija 45/15 JVC minnha deċiża fit-30 ta' Ġunju 2021, fejn fuq talba identika tas-soċjeta rikorrenti, iżda fuq artijiet differenti, kellha dan xi tgħid:

> *Sabiex jiġi konkluż illi l-appellanti sofrew ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta` 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 biegħ a profitt tiegħu. Għalhekk l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jgawdi benefiċċju akbar mill-kummerċjalizzazzjoni tal-art mixtrija minnu. Barra minn hekk, jirriżulta illi x-xogħolijiet sabiex ġew iffurmati dawn it-toroq saru a spejjeż tal-Istat u mhux tal-appellanti, u għalhekk l-appellanti ma nkorrew l-ebda tnaqqis mill-profitt iġġenerat mill-bejgħ tal-plots sabiex jigu ffurmati t-toroq.*

71. Dina l-Qorti tosserva wkoll illi s-soċjeta' rikorrenti kellha kull possibbilta' illi tittrasferixxi l-parti tal-art formati parti mit-triq lix-xerreja tal-iżvilupp tagħhom, liema trasferiment, madanakollu, probabbilment, ma kienx jiġġenera qliegħ lis-soċjeta' rikorrenti. Madanakollu, probabbilment bit-tir illi s-soċjeta' rikorrenti tkun tista' tipprova tiġġenera profitti ulterjuri minn art illi kienet legalment obbligata tiżviluppa u li minnha kienet ser tibbenefika, s-soċjeta' rikorrenti żammet l-art li tifforma parti mit-triq u issa qiegħda tipprova tikkontendi li t-teħid ta' tali art ikkawżalha ħsara.

72. Hawnhekk, il-Qorti terġa' tagħmel referenza għal dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fuq ġia kkwotata, fejn il-Qorti qalet hekk dwar il-pjan tas-soċjeta' rikorrenti, kif fuq spjegat:

> *A kuntrarju, il-fatt illi Saviour Schembri kien jaf illi parti mill-art mixtrija minnu kienet skedata sabiex issir triq huwa fattur relevanti, bħalma huwa relevanti wkoll il-fatt illi meta Schembri biegħ plots fuq l-art mixtrija minnu żamm għalih it-titolu fuq l-art li kienet skedata biex issir triq. Il-fatt illi Schembri kien jaf illi parti mill-art mixtrija minnu kienet skedata sabiex issir triq ifisser illi Schembri seta' jagħżel li jitrasferixxi wkoll dik il-parti tal-art meta kien qiegħed ibiegħ il-plots lis-sidien il-ġodda, b'mod illi l-piż tal-kontroll tal-użu fuq din l-art jiġi spartit bejn is-sidien il-ġodda tal-plots li wara kollox qed jibbenefikaw mit-toroq in kwistjoni. B'dan il-mod ma*

jkun hemm l-ebda "individual and excessive burden" fuq l-atturi u lanqas fuq is-sidien il-ġodda. Pero`, ġaladarba kien Schembri stess li għażel li ma jittrasferix din il-parti tal-art, l-Istat ma jistax jitqies responsabbli għaliex kienet għażla libera ta' Schembri li jġorr dan il-piż waħdu.

73. Il-Qorti, hawnhekk, tosserva illi l-formazzjoni tat-toroq, li minnha issa tilmenta s-soċjeta' rikorrenti, kienet element essenzjali sabiex il-propjeta' li s-soċjeta' rikorrenti eventwalment biegħet bi qliegħ, tinbiegħ kif xtaqet is-soċjeta' rikorrenti. Mingħajr tali toroq, is-soċjeta' rikorrent qatt ma kienet tkun f'posizzjoni illi tagħmel il-qliegħ illi attwalment għamlet.

74. Għalhekk, il-Qorti ma għandha ebda dubju mill-proporzjonalita' tal-miżura li l-Istat impona fuq is-soċjeta' rikorrenti sabiex jiġu ffurmati t-toroq quddiem il-propjeta' illi hija eventwalment żviluppat u biegħet bi profitt.

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:

Tiddikjara illi ma ssib l-ebda leżjoni tad-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, u għalhekk:

Tiċħad it-talba tas-soċjetà rikorrenti kif dedotta.

Spejjeż ikunu kollha a kariku tas-soċjetà rikorrenti

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur