QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta’ nhar l-Erbgħa, 23 ta’ Frar, 2022.

Numru 6

Rikors numru 47/2015/2 FDP

Seaview Construction Limited (C-10715)

v.

Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorità tal-Artijiet, u Awtorità għat-Trasport f’Malta

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi minn sentenza mogħtija fis-7 ta’ Ottubru 2021 mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali li ċaħdet talba tal-attriċi għal dikjarazzjoni li t-teħid ta’ artijiet tagħha mill-konvenuti sar bi ksur tad-drittijiet tagħha għat-tgawdija ta’ ħwejjiġha mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [“il-Kostituzzjoni”] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“l-Ewwel Protokoll”]. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attriċi tgħid illi għandha tliet biċċiet art fin-Naxxar u fiż-Żurrrieq li ttieħdu mill-konvenuti għax kienu meħtieġa għal skopijiet pubbliċi għal bini u twessigħ ta' toroq. Il-konvenuti iżda ma mexxewx bil-proċedura li trid il-liġi – dak iż-żmien l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi ["Kap. 88"] – biex jesproprjaw l-art u lill-attriċi baqa' ma tħallas ebda kumpens għal dik li tqis li kienrt esproprjazzjoni *de facto*. Billi dehrilha li dan kien bi ksur tal-jedd tagħha mħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, hija fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara illi t-teħid tal-propjetajiet tar-rikorrenti sar bi vjolazzjoni tal-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 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 tal-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:
>
> > »i. 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;
> >
> > »ii. 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.«

3. Talbet ukoll l-ispejjeż u l-imgħax.

4. B'sentenza tal-14 ta' Lulju 2020 l-ewwel qorti laqgħet eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi. B'sentenza tat-23 ta' Novembru 2020 din il-qorti irriformat is-sentenza tal-14 ta' Lulju 2020 u bagħtet l-atti lura lill-ewwel qorti biex jitkompla s-smigħ. L-ewwel qorti mbagħad qatgħet il-kawża billi ċaħdet it-talbiet tal-attriċi, bl-ispejjeż, għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»… … … is-soċjetà rikorrenti, fis-6 ta' Novembru 1997 … akkwistat tliet biċċiet art ġewwa n-Naxxar … [u] akkwistat ukoll … proprjetà ġewwa ż-Żurrieq … … …

»… … …

»… … … sussegwentement, is-soċjetà rikorrenti żviluppat tali artijiet u … bigħethom lil terzi filwaqt illi żammet il-proprjetà tat-toroq taż-żewġ proprjetajiet.

»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, fejn għarrafhom illi varji proprejtajiet, inkluż dawk meritu tal-kawża odjerna, kienu "ġew esproprijati iktar minn għaxar snin ilu mingħandu, b'dan illi però sal-lum il-ġurnata għadhom ma nbdewx 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".

»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. 573 illi daħal permezz ta' Att nru XVII tas-sena 2017.

»Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi fis-26 ta' Mejju 2015 is-soċjetà rikorrenti bdiet il-proċeduri odjerni … … …

»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-Awtorità għat-Trasport f'Malta, ressqu, b'mod separat, is-segwenti difiżi:

> »… … …
>
> »ċ. 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 Xogħlijiet 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-proprjetà tagħha.

»… … …

»Jirriżulta illi l-azzjoni odjerna tirrigwarda tliet artijiet li dwarhom s-soċjetà attriċi qiegħda tippretendi kumpens:

»… … …

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

»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-awtorità intimata Awtorità għat-Trasport f'Malta.

»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-awtorità intimata, Awtorità għat-Trasport f'Malta.

»Jirriżulta illi, għalhekk, la darba jirriżulta illi l-awtorità 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.

»*Illi l-art qatt ma kienet espropriata iżda kellha tkun iffurmata mis-soċjetà rikorrenti bħala parti mill-iżvilupp tagħha*

»Il-qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi l-Qorti Kostituzzjonali, fil-proċeduri odjerni, ġà 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' proprjetà u, fl-affermattiv, kienx hemm proporzjonalità fil-miżura. Materja li għandha tiġi mistħarrġa f'kawża ta' din ix-xorta."

»Għalhekk, il-qorti trid tqis jekk saritx espropriazzjoni jew teħid ta' użu tal-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti u jekk kienx hemm propozjonalità f'tali azzjoni.

»… … …

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

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

»Jirriżulta, di fatti, illi fis-sit ġewwa n-Naxxar … il-proprjeta akkwistata mis-soċjetà rikorrenti kienet indikata flimkien mat-toroq illi kellhom jiġu ffurmati mal-ġenb ta' l-iżvilupp, liema toroq kienu neċessarji sabiex il-proprjetà illi kienet qiegħda tiġi żviluppata u mibjugħa mis-soċjetà rikorrenti tkun aċċessibbli.

»Għandu jiġi osservat, iżda, illi jirriżulta illi fil-kuntratt tal-akkwist tas-6 ta' Novembru 1997 is-soċjetà 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.

»Għandu jiġi osservat wkoll illi, skond il-pjanta ppreżentata mis-soċjetà 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.

»Għal dak illi jirrigwarda l-proprjetà 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 … jidher illi kienet tindika biċ-ċar li kienu toroq ġà indikati bħala Triq Santa Klementina u Triq Vincenzo Caruana.

»Il-qorti hawnhekk ser tagħmel referenza għall-kawża oħra ittentata mis-soċjetà rikorrenti fl-istess żmien li ppreżentaw dina l-kawża odjerna, ossija ċit. 45/2015 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 *cioè* art li fuqha hemm skemati toroq mill-awtoritajiet. Jirriżulta għalhekk lill-qorti li r-rikorrent faċilment seta’ jipprevedi li kien ser jiġi impost 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 ġà 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-proprjetà kif allegata mir-rikorrent tirriżulta li temani minn qafas legali, qafas legali li fil-prinċipju kien ġà eżistenti meta r-rikorrent xtara l-proprjetà.

»Dina l-qorti ma tistax ma taqbilx mal-konklużjoni milħuqa mill-qorti fuq kwotata, u tosserva illi, filwaqt li kien obbligu tas-soċjetà rikorrenti li tifforma parti mit-triq, kien ukoll fl-interess aħħari tas-soċjetà rikorrenti illi tali triq tiġi ffurmata, għax, kieku ma sarx hekk, il-proprjetà illi hija kienet akkwistat u li kienet bigħet bi qligħ ma kenitx ċertament tkun tista’ tinbigħ bil-valur u bi qligħ għas-soċjetà rikorrenti.

»Għalhekk, l-ewwel element, ossija jekk l-asfaltar u użu tat-toroq fuq art tas-soċjetà 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*

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

»Jirriżulta wkoll illi, mingħajr il-formazzjoni u bini ta’ tali toroq, ir-residenzi ma kinux ikunu aċċessibbli u ċertament ma kinux ikunu jistgħu jiġu żviluppati kif eventwalment żviluppathom is-soċjetà rikorrenti.

»Jirriżulta għalhekk bl-aktar mod ċar illi l-liġijiet magħmula mill-awtoritajiet, li dwarhom is-soċjetà 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*

»L-aħħar element illi dina l-qorti trid tqis huwa jekk, meta s-soċjetà rikorrenti kienet obbligata tifforma parti mit-triq, tali obbligu fuqha impost kienx joħloq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-bini tat-toroq u d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti.

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

»Jirriżulta wkoll mill-assjem tal-provi illi, meta s-soċjetà 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 ġà indikata bħala triq u kienet indikata bħala tali fil-kuntratt, liema triq hija illum Triq it-Torri tal-Kaptan.

»Il-qorti, f'dana l-istadju, ma tistax ma tirrilevax, illi, kif korrettement osservat il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fuq kwotata mogħtija fit-23 ta' Novembru 2020 fil-proċeduri odjerni:

> »"Fin-Naxxar, mill-kuntratt tas-6 ta' Novembru 1997 jiriżulta li l-attriċi akkwistat mingħand il-bejjigħa 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*."

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

»Ikkunsidrat dan, dina l-qorti tosserva illi, għalkemm is-soċjetà rikorr-enti mexxiet il-proċeduri odjerni bil-għan illi titħallas kumpens għal art mingħandha allegatament meħuda, is-soċjetà 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-proprjetà minnha żviluppata qatt ma setgħet tiġi hekk żviluppata u mibjugħa lil terzi bi qligħ għas-soċjetà rikorrenti.

»Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fuq imsemmija 45/15 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-proprjetà għandu jirriżulta illi l-appellanti sofrew "*an individual and excessive burden*" minħabba l-użu minn parti tal-art mixtrija minn Schembri bħala toroq miftuħa għall-pubbliku. Fil-fehma ta' din il-qorti dan bl-ebda mod ma jirriżulta f'dan il-każ. Huwa stat ta' fatt illi l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jaqsam l-art mixtrija minnu f'numru ta' plots li huwa bigħ a profitt tiegħu. Għalhekk l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jgawdi benefiċċju akbar mill-kummerċjalizzazzjoni tal-art mixtrija minnu. Barra minn hekk, jirriżulta illi x-xogħlijiet 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."

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

»Hawnhekk, il-qorti terġa' tagħmel referenza għal dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fuq ġà kkwotata, fejn il-qorti qalet hekk dwar il-pjan tas-soċjetà 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 bigħ *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 ibigħ 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. Però, 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."

»Il-qorti, hawnhekk, tosserva illi l-formazzjoni tat-toroq, li minnha issa tilmenta s-soċjetà rikorrenti, kienet element essenzjali sabiex il-proprjetà li s-soċjetà rikorrenti eventwalment bigħet bi qligħ, tinbigħ kif xtaqet is-soċjetà rikorrenti. Mingħajr tali toroq, is-soċjetà rikorrent qatt ma kienet tkun f'posizzjoni illi tagħmel il-qligħ illi attwalment għamlet.

»Għalhekk il-qorti ma għandha ebda dubju mill-proporzjonalità tal-miżura li l-istat impona fuq is-soċjetà rikorrenti sabiex jiġu ffurmati t-toroq quddiem il-proprjetà illi hija eventwalment żviluppat u bigħet bi profitt.«

5. Il-konvenuta appellat b'rikors tas-27 ta' Ottubru 2021 li għalih il-konvenuti wieġbu, separatament, fl-10 ta' Novembru 2021.

6. L-ewwel aggravju tal-appell tal-attriċi ġie mfisser hekk:

»L-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li t-teħid tal-art tal-esponenti sabiex jitwettaq xogħol ta' bini u twessigħ ta' toroq pubbliċi ma kienx jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha.

»… … …

»Filwaqt li l-ewwel qorti rrikonoxxiet li l-art tal-esponenti ttieħdet sabiex jiġu ffurmati toroq, hija madanakollu … … . ddeċldlet li l-fatt li ma sar ebda esproprju skont il-liġi viġenti dak iż-żmien ma wassal għal ebda leżjonl tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti.

»L-esponenti umilment tissottometti li dan ir-raġunament tal-ewwel qorti huwa għal kollox żbaljat u ma huwiex in linea mal-kliem tal-liġi u mal-prinċipji żviluppati mill-ġurisprudenza fir-rigward. B'mod partikolari, ġaladarba ma hemmx kontestazzjoni li l-art privata tal-esponenti ttieħdet għall-interess u użu pubbliku, il-konklużjoni loġika kellha tkun li kellhom strettament jiġu segwiti l-proċeduri ta' esproprju, u li tali nuqqas kien jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti.

»L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa inekwivoku f'dan ir-rigward:

»… … …

»Fiż-żmlen meta ttieħdet l-art tal-esponenti u meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, il-Kapitlu 88 tal-Liġijiet ta' Malta (illum imħassar) kien proprju l-liġi applikabbli li riedet tiġi segwita f'każ ta' tehid ta' pussess bħal ma hu dak in kwistjoni.

»L-obbligu impost fuq l-esponenti sabiex tifforma t-toroq huwa għal kollox estranju mill-mertu ta' dawn il-proċeduri. B'hekk, l-esponenti mhux qiegħda tilmenta mill-fatt li kienet obbligata li tifforma t-toroq u mhux qed tippretendi li titħallas għax-xogħol li għamlet sabiex tiffurmaw [*sic*] dawn it-toroq, iżda mill-fatt li minkejja li l-art tagħhom intużat għall-formazzjoni ta' dawn it-toroq pubbliċi, ma saret ebda proċedura ta' esproprju u ma ngħatat ebda kumpens għall-istess.

»L-intimati appellati jsostnu illi l-esponenti m'għandha jedd għal ebda rimedju fil-konfront tagħhom fir-rigward ta' artijiet jew porzjonijiet ta' art meħudin sabiex jiġu ffurmati toroq residenzjali. In sostenn tal-pożizzjoni tagħhom huma jiċċitaw l-Avviż Legali 29 ta' 2010 u l-Kodiċi tal-Pulizija u jsostnu li għandhom ikunu r-residenti li jiżviluppaw ir-residenza tagħhom li għandhom l-obbligu jiffurmaw it-toroq residenzjali, u dan mingħajr il-ħtieġa li tiġi segwita l-proċedura ta' esproprju.

»Jidher li l-ewwel qorti qablet ma' din il-pożizzjoni tal-intimati appellati meta ċahdet it-talbiet tal-esponenti;

» … … … (apparti l-fatt li l-Avviż Legali kkwotat daħal fis-seħħ ferm wara li ttieħdu l-artijiet *de quo*), tali pożizzjoni hija waħda perikoluża ferm u bħal donnu tagħti x'tifhem li l-intimati qed jargumentaw li f'ċerti każijiet l-istat huwa eżenti milli jittutela d-dritt fundamentali tal-proprjetà tal-individwu.

»Mhuwiex ċar jekk b'din il-pożizzjoni l-intimati appellati humiex qed jgħidu li għandhom ikunu r-residenti individwali li jagħmlu tajjeb għal kumpens dovut lil min titteħidlu l-art b'mod forzat, però tali argument ma għandu l-ebda fundament legali u/jew bażi kostituzzjonali.

»Apparti li ma jagħmel l-ebda sens li l-istat jipprova jsib suffraġju f'leġislazzjoni sussidjarja sabiex ma jaderix mal-obbligi kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu, huwa l-istess Avviż Legali 29 tal-2010 innifsu li jikkontradiċi din il-pożizzjoni meħuda mill-intimati appellati.

»Difatti ir-regolament 5 tal-istess Avviż Legali jistabillixxi s-segwenti:

> »"Art li tkun meħtieġa b'rabta mal-kostruzzjoni, twessigħ jew devjazzjoni ta' triq għandha tiġi akkwistata skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi."

»Huwa ċar li dan ir-regolament jitkellem dwar kwalsiasi triq u mhux limitament għal xi triq partikolari tant illi fil-verżjoni Ingliża l-istess Avviż Legali jaqra hekk:

> »"5. Any land required in connection with the construction, widening or deviating of any road shall be acquired in accordance with the Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance."

»Skont l-istess Avviż Legali d-definizzjoni ta' 'triq' hija dik hekk kif stabbilita fl-*enabling act* u senjatament il-Kap. 499 li jiddefinixxi 'triq' kif gej:

> "'triq' tinkludi kull triq, tkun kif tkun kategorizzata, u tinkludi għar-rigward ta' xi triq bħal dik -
>
> »"(*a*) kull triq diġà mibnija jew li tkun fi stadju ta' ippjanar jew ta' kostruzzjoni;
>
> »"(*b*) il-karreġġjata tagħha kif ukoll kull konfini jew spazju apert pubbliku ieħor adjaċenti u anċillari għaliha, inklużi marġini laterali, *central strips*, *roundabouts*, *traffic islands*, mogħdijiet pedonali u bankini;
>
> »"(*ċ*) is-sisien, livelli taħt il-wiċċ u l-kisi tal-livell tal-wiċċ tagħhom;
>
> »"[…]"

»Regolamenti dwar id-dimensjonijiet ta' toroq u dwar min għandu jikkontribwixxi għax-xogħlijiet ta' iffurmar ta' triq m'għandhom l-ebda suffraġju jew relevanza dwar l-obbligu tal-gvern li jassigura li jsiru l-proċeduri sabiex is-sid tal-proprjetà li jkun ser jispiċċa jitlef il-pussess effettiv ta' dik l-art jiġi adegwatament kumpensat.

»Issir referenza għal dak li qalet ii-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha fl-ismijiet <u>Inez Calleja *et v.* Kummissarju tal-Artijiet *et*</u> datata l-5 ta' Mejju, 2009:

> »"Għalkemm taħt dawn id-disposizzjonijiet il-proprjetà mhix assoluta għax l-awtorità pubblika għandha s-setgħa li toħodha, dan jista' jsir biss bis-saħħa ta' liġi u bil-ħarsien tal-kundizzjonijiet kollha hemm imsemmija; jekk it-teħid tal-proprjetà ma jsirx, qabel kull ħaġa oħra, bis-saħħa tal-ligi, u kif trid il-ligi, mela jsir bi ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.
>
> »"L-artiklu 12 tat-Kap. 88 jagħti lill-awtorità pubblika s-setgħa li tidħol fuq art privata u tagħmel dak kollu li jista' jagħmel sid, jekk dwar dik l-art tkun ġiet pubblikata d-dikjarazzjoni tat-President li l-art hija meħtieġa għal skop pubbliku:
>
> > »"'12. (1) Fi żmien erbatax-il ġurnata mill-gurnata tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, meħtiega taħt l-artiklu 9(1), ta' dikjarazzjoni magħmula taħt l-artiklu 3, is-sid tal-art, jew min jokkupaha, jekk ikun hemm, għandhom jagħtu f'idejn lawtorità kompetenti l-pussess tagħha: …
> >
> > »"'(2) Wara li jgħaddi ż-żmien imsemmi fis-subartiklu (1) l-awtorità kompetenti tista' mingħajr ebda formalità oħra tidħol f'din l-art u tieħu pussess tagħha jew tawtorizza lil xi ħadd

> biex jidħol f'din l-art u jieħu pussess tagħha u, minkejja xi restrizzjoni li jkun hemm fuq din l-art b'kull liġi oħra jew b'kull dokument jew xort'oħra, tagħmel jew tawtorizza lil xi ħadd li jagħmel f'din l-art jew fuqha jew dwarha kull xogħol jew ħaġ'oħra tkun li tkun li xi ħadd li jkollu interess illimitat f'din l-art ikollu jedd li jagħmel bis-saħħa ta' dak l-interess salv l-obbligu ta' xi awtorità kompetenti li terġa' tqiegħed kif kienet l-art jew tħallas kumpens għal kull dannu magħmul jekk fil-każijiet permessi f'din l-Ordinanza l-akkwist ma jkunx tkompla.'

»"*A contrario sensu*, fejn ma tkunx saret dik id-dikjarazzioni, l-awtorità pubblika ma għandha ebda setgħa li tieħu l-art f'idejha u, jekk tagħmel hekk, tkun qiegħda ċċaħħad lil sid l-art mit-tgawdija tagħha bi ksur tal-liġi."

»Issir referenza ampja wkoll għas-sentenza fl-ismijiet *Schembri Barbros Limited v.* Il-Kummissariu tal-Artijiet *et* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Ottubru 2017 (rikors numru 20/2013), fejn din l-onorabbli Qorti Kostituzzjonali sostniet:-

»"17. Fis-sustanza, ir-rikorrenti jsostnu li l-kejl tal-medda art meħuda mill-intimati u li tagħha għandu jitħallas kumpens huwa ferm akbar minn dak ta' 45 u 155 metru kwadru li l-intimati jippretendu li jista' jsir esproprju fuqhom. L-intimati jsostnu li dwar il-kumplament tal-kejl dawk il-blċċiet artijiet mhumiex soġġetti għall-esproprju u qed jibbażaw l-argument tagħhom fuq id-dispost tal-artikolu 20(9)(ii).

»"18. Fl-ewwel lok din il-qorti tosserva li l-artikolu fuq ċitat huwa irrelevanti għall-finijiet tal-vertenza in diżamina *stante* li ladarba ġie pprovat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-artijiet *de quibus* huma għandhom jiġu kompensati għat-teħid tagħhom.

»"19. Dan qed jingħad għaliex huwa d-dritt tar-rikorrenti, bħala l-proprjetarja leġittima tal-art meħuda (li hija kienet akkwistat b'titolu ta' xiri-u-bejgħ) li tiġi kumpensata adegwatament talli ġiet privata mit-tgawdija paċifika tal-istess artijiet. Ukoll, il-fatt li t-toroq fuq dawn l-artijiet kienu diġà fformati minn terzi ma jnaqqas xejn minn dan id-dritt tar-rikorrenti li tiġi kumpensata fit-termini tal-artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali fuq ċitati.

»"20. Stabbilit li r-rikorrenti għandhom jiġu kumpensati għall-artijiet meħuda mill-gvern sabiex saru toroq residenziali, issa l-qorti ser tgħaddi sabiex tidentifika dawn l-artijiet. ..."

»F'din is-sentenza appena ċitata din l-onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-fatt laqgħet l-aggravju tas-soċjetà appellanti *Schembri Barbros Limited* u saħqet li d-disposizzjonijiet relatati mal-esproprju u l-kumpens relattiv huma applikabbli wkoll fil-każijiet meta artijiet privati jittieħdu sabiex jiġu ffurmati toroq residenzjali.

»Għaldaqstant ġaladarba ġie stabbilit li s-soċjetà esponenti hija l-proprjetarja ta' art li ntużat għal skopijiet ta' toroq pubbliċi mingħajr ma ġiet segwita l-proċedura ta' esproprju, l-ewwel onorabbli qorti kellha loġikament issib li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.«

7. Il-kwistjoni essenzjalment hija jekk il-parti stradali tal-artijiet tal-attriċi tteħditx għal skop pubbliku jew intużatx fl-interess tal-parti fabbrikabbli tal-istess artijiet, sabiex ikun hemm aċċess għall-parti fabbrikabbli li, mingħajru, dik l-art ma tkunx tista' tintuża.

8. Il-qorti taqbel mal-konvenuti illi dan ma kienx każ ta' teħid għal skop pubbliku iżda każ ta' kontroll tal-użu ta' proprjetà. Bħalma l-istat għandu setgħa leġittima li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà, billi fost ħwejjeġ oħra jirregola liema art jista' jsir bini fuqha u liema le, u joħloq ukoll limitazzjonijiet fuq l-għoli ta' bini u l-użu li jista' jsir minnu, hekk ukoll jista' joħloq skemi biex jirregola kif u mnejn isir aċċess għal art mibnija. Il-fatt li l-pubbliku jista' jinqeda b'dawn it-toroq ma jfissirx illi primarjament dawn it-toroq ma nfetħux biex ikun regolat l-aċċess għall-bqija tal-art u hekk dik l-art, fl-interess tas-sidien, tista' tiġi żviluppata. Il-formazzjoni tat-toroq effettivament hija kondizzjoni fattwali għat-tgawdija tal-art għax mingħajr aċċess għaliha l-art ma tistax tintuża.

9. Din il-materja ġà kienet trattata minn din il-qorti f'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021 fl-ismijiet Saviour Schembri *et v.* Awtorità tal-Artijiet *et* (rik. kost. 45/2015) fejn ingħad hekk:

> »27. … … … Fejn *si tratta* ta' kontroll ta' użu ta' proprjetà, in-nuqqas ta' ħlas ta' kumpens huwa biss wieħed mill-fatturi relevanti li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni sabiex jiġi stabbilit jekk inżammitx il-proporzjonalità meħtieġa jew le, iżda waħdu ma jwassalx awtomatikament għal sejbien ta' leżjoni.
>
> »… … …
>
> »28. Fil-fehma ta' din il-qorti l-każ odjern ma jittrattax teħid forzuz ta' art, iżda jitratta biss kontroll ta' użu. Huwa minnu illi l-art mertu ta' din il-kawża tinsab kollha użata bħala toroq lokali. Però fil-verità din l-art hija biss parti mill-art li kienet ġiet akkwistata minn Saviour Schembri.

> Meta Schembri akkwistata l-art, oriġinarjament parti minnha kienet diġà tinsab skedata sabiex isiru t-toroq in kwistjoni. Għalhekk sa minn dak iż-żmien l-istat kien impona kontroll fuq l-użu li Schembri seta' jagħmel mill-art tiegħu, billi parti minn din l-art evidentement ma setgħetx tiġi żviluppata għaliex kellha ssir triq. Ġaladarba hawn *si tratta* ta' kontroll ta' użu u mhux teħid ta' proprjetà n-nuqqas ta' kumpens ma jwassalx għal konklużoni awtomatika li l-jeddijiet tal-appellanti ġew imkasbra kif jargumentaw huma.
>
> »29. Sabiex jiġi konkluż illi l-appellanti sofrew ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà għandu jirriżulta illi l-appellanti sofrew "*an individual and excessive burden*" minħabba l-użu minn parti tal-art mixtrija minn Schembri bħala toroq miftuħa għall-pubbliku. Fil-fehma ta' din il-qorti dan bl-ebda mod ma jirriżulta f'dan il-każ. Huwa stat ta' fatt illi l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jaqsam l-art mixtrija minnu f'numru ta' *plots* li huwa bigħ a profitt tiegħu. Għalhekk l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jgawdi benefiċċju akbar mill-kummerċjalizzazzjoni tal-art mixtrija minnu. … … …«

10. Iċ-ċirkostanzi tal-każ ċitat mill-attriċi, <u>Schembri Barbros Limited v. Kummissarju tal-Artijiet *et*</u> (Kost. 27 ta' Ottubru 2017, rik. kost. 20/2013) huwa kemmxejn differenti minn dak tallum peress illi f'dak il-każ il-gvern kien ħa l-proprjetà tal-art waqt li fil-każ tallum l-attriċi baqgħet sidt l-art stradali, soġġett biss għall-fatt li anke terzi jistgħu jagħmlu użu mit-toroq.

11. Din il-qorti taqbel ukoll mal-konsiderazzjonijiet li għamlet l-ewwel qorti dwar il-legalità u l-proporzjonalità tal-miżuri maħsuba biex jirregolaw kif art tinqasam bejn fabbrikabbli u stradali.

12. Dan l-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

13. It-tieni aggravju ġie mfisser hekk:

> »Il-kunsiderazzionijiet magħmula mill-ewwel onorabbli qorti fil-motivazzjoni tas-sentenza tagħha kienu għal kollox irrilevanti għas-sejbien ta' ksur *o meno* tad-drittijiet fundamentali tagħhom.
>
> »Kif jirriżulta ċar mill-kunsiderazzjonijiet magħmula fis-sentenza tagħha, l-ewwel onorabbli qorti straħet prinċiparjament fuq il-fatt li s-soċjetà rikorrenti kienet konxja mill-fatt li parti mill-art li xtrat kienet skemata biex isiru t-toroq, u mill-fatt li hija għamlet qligħ finanzjarju

mill-bejgħ tal-proprjetà li tagħti għal fuq dawn it-toroq, biex ikkonkludiet li t-teħid tal-art tagħha kien jammonta għal miżura proporzjonali, u li ma kienx jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

»L-ewwel qorti kkummentat ukoll fuq il-fatt illi meta r-rikorrenti bigħet il-*plots* illi jagħtu għal fuq it-toroq inkwistjoni, hija żammet l-arja stradali bħala proprjetà tagħha. Skont l-ewwel qorti "s-soċjetà rikorrenti kellha kull possibbiltà illi tittrasferixxi l-parti tat-art formati parti mit-triq lix-xerreja tal-iżvilupp tagħhom, liema trasferiment, madanakollu, probabbilment, ma kienx jiġġenera qligħ lis-soċjeta rikorrenti. Madanakollu, probabbilment bit-tir illi s-soċjetà rikorrenti tkun tista' tipprova tiġġenera profitti ulterjuri minn art illi kienet legalment obbligata tiżviluppa u li minnha kienet ser tibbenefika, s-soċjetà rikorrenti żammet l-art li tlfforma parti mit-triq u issa qiegħda tipprova tikkontendi li t-teħid ta' tali art ikkawżalha ħsara".

»Madanakollu s-sempliċi fatt li l-formazzjoni tat-toroq indirettament setgħet sarrfet fi gwadann finanzjarju għall-esponenti (*stante* li l-esponenti bigħet il-*plots*) li jagħtu għal fuq dawn it-toroq) bl-ebda mod ma jnaqqas mid-dritt tagħha li tiġi kkumpensata għat-teħid tal-proprjetà privata tagħhom għall-użu pubbliku!

»Bl-istess mod, is-sempliċi fatt li s-soċjetà rikorrenti kienet taf li parti mill-art mixtrija minnha kienet skedata sabiex jgħaddu xi toroq minnha ma jwassalx għall-konklużjoni li hija rrinunzjat għad-drittijiet fundamentali tagliha! Anzi, semmai, ir-rikorrenti akkwistat dawn id-drittijiet ta' esproprju u kumpens fil-mument li hi xtrat din l-art u fil-mument li hi saret il-proprjetarja assoluta tagħha.

»*Inoltre* huwa l-istat – u mhux persuni privati bħal ma huma r-residenti – li, f'każ ta' teħid ta' proprjetà privata għal skopijiet pubbliċi, ikollu l-obbligu li jsegwi l-proċedura ta' esproprju u jikkumpensa lill-proprjetarju.

»… … … dan ir-raġunament tal-ewwel qorti huwa wieħed kompletament żbaljat u perikoluż *stante* li jixħet il-ħtija u l-istmerrija fuq persuna jew soċjetà privata li sempliċement eżerċitat id-drittijiet proprjetarji tagħha minflok fuq l-awtoritajiet intimati li naqsu mill-obbligi kostituzzjonali tagħhom.«

14. Il-konsiderazzjonijiet li fuqhom straħet l-ewwel qorti essenzjalment kienu:

i. illi l-art qatt ma kienet espropriata iżda kellha tibqa' proprjetà tal-attriċi wara li tkun iffurmata bħala parti mill-iżvilupp tagħha;

ii. illi l-miżura adottata mill-istat saret fil-kuntest ta' qafas legali;

iii. illi l-iskop tal-miżura jilħaq għan leġittimu; u

iv. illi l-miżura żammet bilanċ proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jitħarsu d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Dawn huma kollha fatturi relevanti li l-ewwel qorti kellha tqishom biex tasal għal konklużjoni korretta u ma ntweriex li l-analiżi li għamlet l-ewwel qorti kienet b'xi mod żbaljata.

15. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

16. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell tħallashom is-soċjetà attriċi appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm