BORD TAL-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 12 ta' Lulju 2023

Andrew Schembri

Vs

Awtorita' ta' l-Artijiet

u

Prospect Holdings Limited (C-41282) li giet ammessa bhala intervenuta *in statu et terminis* b'Digriet tal-Bord tal-15 ta' Marzu 2021

Kawza Numru: 6
Rikors Numru : 33/19 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Andrew Schembri datat 25 ta' Ottubru 2019 fejn gie premess:

A. Permezz ta' ittra ufficjali datata 18 ta' Settembru 2019 u notifikata lilu fit-8 ta' Ottubru 2019, l-Awtorita' intimata informat lill-esponent illi l-art f'San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta' madwar 616-il metru kwadru, li tmiss mill-Punent ma' proprjeta' ta' sidien mhux maghrufa u mill-Majjistral ma' proprjeta ta' Islaets Development Co Ltd jew irjieh verjuri, hija mehtiega ghal skop pubbliku u dan kif iddikjarata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Awwissu, 2019 bin-Nru. 964, liema dikjarazzjoni qed tigi hawn annessa u

mmarkata bhala Dokument A u murija fuq il-pjanta PD.2016 1181 u mmarrkata bhala Dokument B. (Dokument AS1-5).
Fatti:

B. L-esponent jahdem principalment bhala bidwi u armat bis-serer fejn ikabbar haxix u prodotti ghall-bejgh. Dan huwa l-ghixien principali tieghu u tal-familja tieghu.

Fuq ir-raba' milqut bid-dikjarazzjoni tal-Awtorita', l-esponent ghandu zewg serer - parti kbira minn wahda minnhom u parti izghar minn serra ohra. Ghalhekk bl-esproprjazzjoni proposta ser issir hsara f'dawn is-serer li ser taffettwa wkoll il-kwantita' tal-prodott u konsegwentement l-ghixien tieghu u tal-familja.

Fuq kollox mhux minnu li hemm xi skop pubbliku li jiggustifika dan it-tehid. It-triq li qed tigi proposta li ssir fuq din l-art ma twassal imkien u ser isservi unikament dar wahda privata li diga' hija moqdija adegwatament billi ghandha access minn naha ohra liema access ilu jezisti madwar sittin sena.

Kontestazzjoni:

C. Fl-ewwel lok l-ittra ufficjali tat-18 ta' Settembru 2019 u d-dikjarazzjoni presidenzjali mehmuza maghha, kif ukoll l-azzjoni tal-Gvern jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponent u l-familja tieghu kif protetti bil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u bil-Kostituzzjoni ta' Malta.

D. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent qieghed ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi joggezzjona ghat-tehid furzat ta' hwejgu u qieghed jikkontesta l-iskop pubbliku tad-dikjarazzjoni u għalhekk qieghed jitlob it-thassir taghha.

Talbiet:

E. Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk kollha li jirrizultaw ahjar waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet joghgbu jiddikjara illi:

(i) Id-dikjarazzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet kif notifikata lill-esponent bl-ittra ufficjali tat-18 ta' Settembru 2019 kif fuq inghad ma saritx skond il-ligi u ghal skop pubbliku permess bil-ligi;

(ii) Konsegwentement jordna t-thassir tal-istess dikjarazzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet;

u

(d) jaghti kull provvediment iehor necessarju u oppurtun.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Ra r-risposta tal-Awtorita tal-Artijiet (fol 13) datata 28 ta' Novembru 2019 fejn gie eccepit:

Illi r-rikorrenti qed jikkontesta l-iskop pubbliku ta' art fl-area Tal-Fjuri, f'San Pawl il-Bahar liema art giet dikkjarata mehtiega ghal skop pubbliku skont l-Artikolu 38(1) tal-Kap 573, u dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Awissu, 2019;

Illi Artikolu 41.(1) tal-Kap 573 jghid testwalment illi 'Kull persuna li għandha interess fl-art li dwarha tkun saret dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet kif imsemmi fl-artikolu 38(1), tista' tikkontesta l-iskopijiet pubbliċi ta' dik id-dikjarazzjoni u titlob it-thassir tagħha quddiem il-Bord tal-Arbitragg permezz ta' rikors ippreżentat fir-registru tal-imsemmi Bord fi żmien hamsin ġurnata mill-pubblikazzjoni ta' dik id-dikjarazzjoni.';

Illi l-attur prezenta r-rikors tieghu ghall-kontestazzjoni tal-iskop pubbliku fil-25 ta' Ottubru, 2019 w'ghaldaqstant l-Awtorita' esponenti ssostni illi preliminarjament dan ir-rikors u t-talbiet kontenuti fl-istess saru fuori termine u m'għandux jigi milqugh;

Illi subordinarjament u ndipendentement minn dan l-awtorita' esponenti tirribatti illi r-rikorrenti jrid jipprova l-interess tieghu f'din il-kawza u jgib prova tat-titolu li qieghed jivvanta fuq l-art de quo;

Illi barra min hekk, l-iskop pubbliku jezisti kif ser jigi muri fil-mori tal-kawza w'ghaldaqstant it-talbiet rikorrenti m'għandhomx jintlaqghu ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Ghaldaqstant l-Awtorita' esponenti titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet kollha ghar-ragunijiet hawn fuq elenkati.

Ra r-risposta tal-intervenuta Prospect Holdings Limited (C-41282) (fol 93) datata 20 ta' Marzu 2021 fejn gie eccepit:

1. Illi l-azzjoni interposta mir-rikorrent giet prezentata fuori termine stante li r-Rikors de quo gie prezentat wara l-għeluq tat-terminu ta' hamsin jum preskritt mill-Artikolu 41(1) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant l-istess azzjoni hija manifestament irrita w nulla.

2. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, dan l-Onorabbli Bord huwa inkompetenti ratione materiae milli jieħu konjizzjoni ta' kwalsijasi lment ta' natura kostituzzjonali sollevat mir-rikorrent.

3. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrent għandu jipprova t-titolu minnu vantat fuq l-art mertu tal-esproprjazzjoni.

4. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrent irid jipprova li għandu l-permessi meħtieġa għas-serer li hu qiegħed jgħid illi ser jigu effettwati mill-esproprjazzjoni.

5. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esproprjazzjoni de quo qed issir għal skop manifestament pubbliku senjatament għall-formazzjoni ta' triq pubblika li r-rikorrent okkupa illegalment.

Għaldaqstant, ir-rikors tar-rikorrent għandu jigi michud bl-ispejjeż a karigu tieghu.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Sema t-trattazzjoni tal-gheluq tad-difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tal-31 ta' Mejju 2023 liema trattazzjoni giet traskritta (fol 489 et seq).

Ra l-verbal tas-seduta tal-31 ta' Mejju 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza preliminari.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Din hija sentenza limitata għall-eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata u tal-intervenuta fil-kawża li l-azzjoni hija *fuori termine* ai termini tal-Art. 41(1) tal-Kap. 573. Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti jsostni li d-Dikjarazzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet numru 964 kif notifikata lilu bl-ittra uffiċjali tat-18 ta' Settembru 2019 (Dok. AS1 sa AS5b – fol 3 sa 8) ma saritx skont il-liġi u għal skop pubbliku u qiegħed jitlob it-tħassir tagħha.

IKKUNSIDRA

Dawn il-proċeduri jittrattaw l-esproprjazzjoni ta' porzjon art gewwa Triq Ta' Fjuri, San Pawl il-Baħar tal-kejl ta' madwar 616-il metru kwadru wara talba li saret lill-Awtorita' intimata minn Islets Developments Limited u Prospect Holdings Limited permezz ta' ittra indirizzata lill-Awtorita' Għat-Trasport f'Malta tad-19 ta' Settembru 2015 (fol 149). Il-proċedura għall-esproprju hija regolata permezz tal-Art. 38 sa 40 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Dawn l-artikoli jipprovdu:-

38. (1) Iċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet jista' jiddikjara, b'dikjarazzjoni ffirmata minnu, illi art hija meħtieġa għal skop pubbliku.

(2) Kull dikjarazzjoni maħruġa mill-Gvernatur Ġenerali ta' Malta jew mill-President ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att għandhom għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi jitqiesu li nħarġu mill-awtorità.

39. (1) Id-dikjarazzjoni ffirmata miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet għandha tiġi ppubblikata fil-Gazzetta u mxandra mill-inqas darba waħda f'żewġ ġurnali lokali ta' kuljum jew tal-Ħadd, u għandu jkun fiha dettalji biżżejjed ċari biex tiġi identifikata l-art li qed tiġi akkwistata għal skopijiet pubbliċi u għandha ssemmi l-iskop pubbliku li minħabba fih l-art hija meħtieġa.

(2) Id-dikjarazzjoni għandha tiddikjara wkoll xi jkun l-ammont ta' kumpens li l-awtorità tkun lesta li tħallas għal dik l-art li d-dikjarazzjoni tkun tirreferi għaliha. Id-dikjarazzjoni għandu jkollha flimkien magħha stima magħmula skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att u pjanta tal-art deskritta fid-dikjarazzjoni.

(3) Fil-każ li l-akkwist ta' art ikun għall-pussess u użu, id-dikjarazzjoni għandha tindika n-numru tas-snin li fihom l-art sejra tkun miżmuma mill-awtorità, basta li tali żmien ma jkunx iktar minn għaxar snin, u għandha tispeċifika l-kumpens kollu li l-awtorità hija lesta illi tħallas bħala kera ta' akkwist għas-snin kollha li l-art sejra tkun miżmuma.

(4) Il-kera ta' akkwist ikun jistħoqq li titħallas lill-bniedem bil-jedd li jdaħħal, jew li b'jeddu stess jikri u jdaħħal, il-flus tal-kera tal-art li għandha x'taqsam jew it-tutur, kuratur, amministratur, prokuratur, jew rappreżentant ieħor tal-bniedem li jkollu dak il-jedd.

40. (1) Sakemm dan huwa fiżikament possibbli, l-awtorità għandha sa mhux aktar tard minn erbatax-il jum wara l-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni taċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet fil-Gazzetta u mill-inqas darba waħda f'żewġ ġurnali lokali ta' kuljum jew tal-Ħadd, twaħħal kopja ta' dik id-dikjarazzjoni u tal-pjanta fuq l-art jew biswit l-art li dwarha tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni.

(2) L-awtorità għandha tara wkoll li fl-istess żmien, l-avviż ta' dik id-dikjarazzjoni jiġi muri fuq tabella tal-avviżi fl-uffiċċju tal-Kunsill Lokali u tal-għassa tal-Pulizija tal-lokalità fejn tinsab l-art.

(3) Jekk l-art meħtieġa għal skopijiet pubbliċi tkun okkupata minn xi persuni, l-awtorità għandha permezz ta' att ġudizzjarju ppreżentat fir-reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ tgħaddi kopja tad-dikjarazzjoni u tal-pjanta lil dawk il-persuni li jkunu qegħdin jokkupaw l-art:

Iżda l-fatt li d-dikjarazzjoni tkun ġiet innotifikata lill-okkupant m'għandux jittieħed bħala ammissjoni tal-awtorità illi l-persuna nnotifikata bid-dikjarazzjoni jew persuna oħra għandha proprjetà jew interess fl-art jew f'biċċa mill-art imsemmija fid-dikjarazzjoni, u lanqas ma hi ta' xkiel għall-awtorità illi tallega fi proċedimenti taħt dan l-Att jew xort'oħra illi l-jeddijiet kollha fuq jew dwar din l-art huma tal-Gvern ta' Malta.

Il-proċedura adoperata f'dawn it-tlett (3) artikoli appena msemmija kienet riflessa fil-parti l-kbira tagħha anke fl-Art. 9 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta li kien jipprovdi:-

(1) Kull meta l-President ta' Malta jiddikjara li l-art hija meħtieġa għal skop pubbliku, l-awtorità kompetenti tordna li kopja ta' dik id-dikjarazzjoni (flimkien ma' dettalji biżżejjed biex tkun magħrufa liema hija dik l-art) tkun imxandra fil-Gazzetta tal-Gvern, f'żewġ, mill-inqas, ġurnali lokali (wieħed minnhom ġurnal bl-Ingliż u l-ieħor ġurnal bil-Malti), u fuq tabella tal-avviżi fl-uffiċċju tal-Kunsill Lokali tal-lokalità fejn tinsab l-art.

(2) L-awtorità kompetenti għandha wkoll tippreżenta kopja tad-dikjarazzjoni u tad-dettalji fir-reġistru tal-Bord, u tordna illi kopja tad-dikjarazzjoni u tad-dettalji għandha tkun notifikata b'mezz tal-Bord, kif stabbilit fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, lil kull sid u lil kull bniedem ieħor li għandu interess skont il-liġi fl-art imsemmija fid-dikjarazzjoni, illi l-awtorità kompetenti tkun taf bihom u taf min huma.

Il-pern tal-kwistjoni li trid tigi deciza f'din is-sentenza preliminari huwa f'każ li l-Awtorita' ma tissodisfax il-voti kollha msemmija fid-disposizzjonijiet ċitati u r-rikorrenti jintavola r-rikors wara t-terminu ta' hamsin (50) jum mill-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni kif indkat fl-artikou 41(1) tal-Kap 573, jekk l-azzjoni għandhiex titqies li saret *fuori termine*.

Il-Qorti tal-Appell diġa esprimiet ruħha fuq din il-kwistjoni fir-rigward tal-proċedura kif kienet viġenti taht il-Kap. 88 u fis-sentenza **L-Avukat Mark Refalo noe. vs Kummissarju tal-Artijiet (33/10 FDP)** deċiża fit-28 ta' Ġunju 2019 ċaħdet eċċezzjoni simili għal dik mogħtija mill-Awtorita' intimata u mill-intervenuta f'dawn il-proċeduri. F'dik is-sentenza ngħad:-

L-appell in eżami jiċċentra ruħu fuq aggravju waħdieni, dak li meta l-Bord iddeċieda li t-terminu ta' wieħed u għoxrin ġurnata impost mill-Artikolu 6(2) tal-Kap. 88 skatta mal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern, warrab għal kollox il-proċess stabbilit fl-Artikolu 9 tal-istess Kap.88. Filwaqt li jiċċita l-artikoli tal-liġi, l-appellant nomine jisħaq li l-Artikolu 6(2) irid bilfors jinqara mal-Artikolu 9 li jirrikjedi li jsir tentattiv reali u effettiv sabiex is-sidien preżunti jew li għandhom interess fl-art jiġu notifikati. L-appellant nomine jagħmel referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-30 ta' Settembru, 2016, fil-kawża fl-ismijiet Avv. Mark Refalo noe v. Direttur tal-Artijiet et (proċeduri li jgibu referenza 36/2011 allegati mal-atti tal-kawza in eżami) fejn dik il-Qorti osservat:

"…mill-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord, ma jirriżultax li tressqu provi dwar in-notifika skont l-Artikolu 9 tal-Kap. 88."

Kwindi l-appellant nomine, filwaqt li jisħaq li l-liġijiet għandhom jiġu nterpretati b'mod li huwa konsonu mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, jekk kemm-il darba jitqies li t-terminu jiskatta mal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern dan jilledi d-drittijiet ta' smigħ xieraq, billi ma hemm l-ebda garanzija li persuna tkun taf li t-terminu jkun beda jiddekorri u għalhekk ma tistax tirrinunzja għal xi ħaġa li lanqas hija konxja tagħha. Bl-interpretazzjoni tal-Bord, l-appellant nomine jikkontendi li persuna tista' tiġi notifikata b'avviż li tteħditilha l-art meta t-terminu sabiex tikkontesta l-istess ikun ġja skada u b'hekk ma jkollha ebda rimedju għal-lezjoni li tkun soffriet. Jinsisti li l-unika prova li tressqet mill-awtorita` appellata fil-każ in ezami kienet il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern. Dan meta l-liġi tippreskrivi li tali dikjarazzjoni presidenzjali tiġi ppubblikata mhux biss fil-Gazzetta tal-Gvern, izda wkoll f'żewġ gazzetti lokali u fil-Kunsill Lokali. Ladarba ma tressqet ebda prova li ġie kompletat dan il-process, isostni li t-terminu għal proċeduri odjerni ma seta' qatt jitqies li fil-fatt skada.

L-awtorita` appellata permezz tar-risposta tagħha wieġbet illi, fejn il-liġi riedet li t-terminu jiskatta minn meta persuna tiġi notifikata, dan għamlitu espliċitament u għalhekk f'dan il-każ il-leġislatur illimita ruħu għaż-żmien mid-data tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni konsapevolment. Sa fejn l-appellant jagħmel referenza għall-proċeduri Kostituzzjonali, l-appellata tqis dan bħala eżercizzju futli in kwantu f'dan il-każ mhux qiegħed jiġi diskuss it-tħassir ta' xi liġi li allegatament tmur kontra l-Kostituzzjoni. Tirreferi għas-sentenza tal-Prim'Awla ċitata mill-appellant, li rriteniet li ladarba t-terminu ta' kontestazzjoni jiskatta mid-data tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni presidenzjali u mhux mid-data

tan-notifika, kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali u dan wara li kien l-appellant nomine stess li nieda l-kawża kostituzzjonali sabiex jipprova li d-drittijiet tiegħu ġew leżi f'dan is-sens. Kwindi targumenta li l-appellant nomine ma jistax jilmenta li l-Bord tal-Arbitraġġ ta din l-interpretazzjoni, meta l-liġi hija ċara u ma tista' tingħata ebda interpretazzjoni oħra għajr dik mogħtija mill-Bord.
Għandu jingħad mal-ewwel li, wara li din il-Qorti eżaminat l-atti tal-kawża, hija propensa li taqbel mal-ilment tal-appellant nomine. Dan jingħad mhux biss peress li jeħtieġ li l-artikoli tal-liġi in eżami jinqraw flimkien, b'tali mod li jagħmlu sens, iżda wkoll peress li l-proċedura stipulata fl-istess liġi ma ġietx segwita fil-każ in eżami.

Jibda billi jiġi osservat li filwaqt li huwa minnu li minn qari tal-Artikolu 6(2) tal-Kap. 88 jirriżulta li t-terminu indikat sabiex persuna tikkontesta l-iskop pubbliku wara dikjarazzjoni tal-President huwa dak ta' wieħed u għoxrin ġurnata mill-pubblikazzjoni tal-istess dikjarazzjoni tal-President, il-provvediment ikompli jispjega li l-preżentata ta' rikors skont l-istess subartikolu m'għandhiex tfixxkel l-issoktar tal-proċeduri ta' esproprjazzjoni jew l-egħmil ta' kull ħaġa li tista' ssir fuq dik l-art. Kwindi huwa ritenut li jiġi ppreżentat rikors ta' kontestazzjoni jew le, ma jagħtix biss id-dritt li l-awtorita` twettaq kull egħmil li trid fuq l-istess art, iżda lanqas ma jeżenta lill-istess awtorita` milli tosserva wkoll l-obbligu li twettaq il-proċeduri idoneji sabiex jitkompla l-proċess ta' esproprjazzjoni. Fil-fatt is-subinċiż (3) tal-istess artikolu jipprovdi li l-awtorita` kompetenti għandha sa mhux aktar tard minn erba' tijiem wara l-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-President twaħħal avviż ta' dik id-Dikjarazzjoni fuq l-art li dwarha tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni.

Mill-provi in atti jirriżulta li f'dan il-każ, apparti d-dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, ġie muri l-avviż fuq in-noticeboard tal-Kunsill Lokal ta' l-Isla (ara f'dan is-sens l-affidavit ta' Margaret Falzon fol. 83 tal-proċess Kostituzzjonali 36/2011, allegat mal-atti odjerni). Ma tressqet ebda prova li l-awtorita` appellata ottemprat ruħha mal-provvediment tas-subinċiż (3). Ladarba t-test tal-liġi jagħmilha mandatorja għall-awtorita` kompetenti li twaħħal avviż ta' dik id-dikjarazzjoni fuq l-art li dwarha tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni mhux aktar tard minn erba' tijiem wara l-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni Presidenzjali, jiġifieri mhux wieħed fakultattiv, nuqqas ta' osservanza ta' dan il-provvediment iwassal għal konsegwenzi oħra, senjatament li tiġi attakkata r-ritwalita` tal-proċeduri adottati mill-awtorita` kompetenti.

Inoltre l-Artikolu 9 tal-Kap. 88 jeħtieġ b'mod mandatorju li kull meta l-President ta' Malta jiddikjara li art hija meħtieġa għal skop pubbliku l-

awtorita` kompetenti ssegwi l-proċeduri mfissra fl-istess provvediment tal-ligi u ċioè:

1. *li dik id-dikjarazzjoni flimkien mad-dettalji relattivi sabiex ikun magħruf liema hija l-art milquta tkun imxandra fil-Gazzetta tal-Gvern;*
2. *li tkun imxandra mill-inqas f'żewġ ġurnali lokali (wieħed bl-Ingliż u l-ieħor bil-Malti);*

3. *li dik id-dikjarazzjoni tkun imwaħħla f'tabella tal-avviżi fl-uffiċċju tal-Kunsill Lokali fejn tinsab l-art; u*

4. *li l-awtorita` kompetenti tippreżenta kopja tad-dikjarazzjoni u tad-dettalji fir-reġistru tal-Bord u tordna li kopja tkun notifikata kif stabbilit fil-Kodici ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili lil kull sid u kull bniedem ieħor li għandu interess skont il-liġi fl-art imsemmija fid-dikjarazzjoni li l-awtorita` tkun taf bihom.*

Hawn ukoll, mill-provi in atti jirriżulta li l-awtorita` appellata ottemprat ruħha biss ma' tnejn mill-erba' rekwiżiti tal-liġi, in kwantu la jirriżulta li ġie mxandar l-avviż f'żewġ ġurnali lokali u lanqas jirriżulta li sar xi tentattiv li s-sidien jiġu notifikati kif jipprovdi tassativament l-Artikolu 9 tal-istess liġi. Dana meta mill-provi rriżulta ċar li l-awtorita` appellata kienet ben konsapevoli ta' min kienu s-sidien, konsidrat li kienet ilha għaddejja l-korrispondenza magħhom għal għexieren ta' snin, tant li kienet qiegħda titħallas ex gratia loss of rent sa mis-sena 1943, li baqgħet titħallas sa Settembru, 2010. Is-sidien tal-art in kwistjoni jgħixu abitwalment l-Italja. Mill-atti ma jirriżultax li l-awtorita` appellata ttantat tinnotifika lis-sidien tal-proprjeta` in kwistjoni b'kopja tad-dikjarazzjoni skont kif tipprovdi l-liġi tal-proċedura.

Meta l-Qorti tikkonsidra dan kollu, tqis li għandu raġun jilmenta l-appellant nomine li l-liġijiet għandhom jiġu interpretati b'mod li huwa konsonu mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u f'dan il-każ in-nuqqas tal-intimata appellata li ssegwi d-dettami tal-liġi jwassal għall-konsegwenza li, jekk tiġi aċċettata l-eċċezzjoni tal-awtorita` appellata, tkun qiegħda effettivament iċċaħħad lill-appellant nomine mill-aċċess għall-Bord sabiex jeżerċita r-rimedju kkontemplat fil-liġi li jikkontesta l-iskop pubbliku. Dan ċertament ma kienx il-ħsieb tal-leġislatur, meta minn qari tal-Artikoli 6 u 9 tal-Kap. 88 jirriżulta ampjament ċar li filwaqt li l-liġi riedet tagħti s-setgħa lill-awtorita` kompetenti li tagħmel kull ħaġa li tista' ssir fuq l-art in kwistjoni skont il-provvedimenti tal-liġi, dan

mhux bi ħsara għad-drittijiet tas-sidien li jkollhom interess fuq l-istess art.

Fi kwalunkwe każ, l-irritwalita` tal-proċeduri adoperati mill-awtorita` appellata m'għandhomx issa jsarrfu f'benefiċċju għall-istess awtorita`, li tittanta tinvoka t-tardivita` fl-intavolar tar-rikors promotur bħala raġuni sabiex jiġu miċħuda t-talbiet tar-rikorrenti. Ladarba ma tressqux il-provi meħtieġa li l-proceduri ta' esproprju ġew segwiti skont kif tipprovdi l-istess liġi, it-terminu għall-proċeduri odjerni ma seta' qatt jitqies li skada. Kwindi tqis opportun li, filwaqt li tiġi rrevokata d-deċiżjoni tal-Bord li qieset r-rikors promotur bħala null, jiġu rimandati l-atti lura lill-Bord sabiex jiddeċiedi dwar il-mertu tar-rikors tal-appellant nomine u dan sabiex jiġi rispettat il-benefiċċju tad-doppio esame.

Dan il-Bord jaqbel perfettament ma dan l-insenjament u jaghmlu tieghu. Mill-provi prodotti f'din il-kawza jirriżulta li d-dikjarazzjoni in meritu ġiet iffirmata mic-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet u kienet tinkludi fiha ukoll il-kumpens ta' €40,000. L-istess dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Awwissu 2019 (fol 4). Mill-minuti numri 55 u 56 (fol 188) jirriżulta li l-Awtorita' bgħatet ittri lill-ġurnali 'The Malta Independent' u 'L-Orizzont' sabiex id-dikjarazzjoni tiġi ppubblikata minnhom (fol 318 u 319). Madanakollu l-Awtorita' esebiet biss il-pubblikazzjoni fil-gazzetta 'The Malta Independent' (Dok MG 11 - fol 174). Fir-rigward tal-pubblikazzjoni fil-gazzetta 'L-Orizzont', in-Nutar Marisa Grech xehdet (fol 389) li l-Awtorita' għadha ma ingħadditx kopja ta' din il-pubblikazzjoni. Sad-data ta' din is-sentenza din il-pubblikazzjoni baqgħat ma ġietx esebita u b'hekk ma tressqitx prova li din ġiet effettivament ippubblikata fil-ġurnal 'L-Orizzont'.

Lanqas ma tressqu provi li d-dikjarazzjoni u l-pjanta ġew imwaħħla fuq l-art jew biswit l-art u ma nġabitx prova lanqas li dan kien fiżikament impossibbli biex isir. Mill-affidavit tan-Nutar Marisa Grech (fol 459) u l-minuti numri 70 u 71 (Dok P – fol 487) jirrizulta biss li gew mghotija struzzjonijiet lill-*Enforcement Section* tal-Awtorita sabiex jitwahhal *on site* l-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern numru 964 pero ma ngabet ebda prova li dan effettivament sar.

Nuqqas ieħor huwa riskontrat anke fir-rekwiżit tal-pubblikazzjoni elenkat fl-Art. 40 tal-Kap. 573 ċjoe' ma ġiex pruvat li d-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fuq tabella tal-avviżi fl-uffiċċju tal-Kunsill Lokali u tal-Għassa tal-Pulizija tal-lokalità fejn tinsab l-art. Mill-minuta numru 54 (fol 188) jirriżulta li l-Awtorita' bgħatet ittra lill-Kunsill Lokali ta' San Pawl il-Bahar sabiex id-dikjarazzjoni tiġi mwahhla man-*notice board* tal-Kunsill (fol 320) pero ma ngabet ebda prova li dan fil-fatt sar. Filwaqt li ma ngabet ebda prova dwar it-twahhil tal-Avviz fl-Ghassa tal-Pulizija tal-lokalita fejn tinsab l-art.

Mill-ittra uffiċjali mibghuta mill-Awtorita intimata lir-rikorrenti (fol 3) jirriżulta li din ġiet ippreżentata fit-18 ta' Settembru 2019 u ċjoe erba' u erbgħin ġurnata wara l-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni. Mill-atti ma jirriżultax lanqas meta din ġiet innotifikata lilu ghalkemm fir-rikors promotur ir-rikorrent jghid li giet notifikata lilu fit-8 ta' Ottubru 2019 – fatt li ma giex kontestat.

Fit-trattazzjoni tal-gheluq taghhom l-intimata u l-intervenuta jargumentaw li l-proċedura fil-Kap. 573 hija simili għal dik fil-kamp tal-Ippjanar u cioe' dik li tirregola l-proċedura fir-rigward ta' oġġezzjoni għal żvilupp ai termini tal-Kap. 356 (illum Kap. 504) u fost sentenzi ohra jiccitaw is-sentenza **Fish & Fish Limited et vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et** u **Joseph Grech et vs l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** u ssottomettew li f'dawk is-sentenzi, l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) interpretat li t-terminu tal-appell jibda jiddekorri mid-data tal-pubblikazzjoni tal-avviż fl-istampa lokali irrispettivament mis-*site notice* u dan billi l-legislatur ried jevita hafna incertezzi derivanti mill-fatt li d-data tal-pubblikazzjoni ta' gazzetta tista' ferm aktar facilment tigi provata milli qatt tista tkun stabbilita d-data tat-twahhil tas-site notice. Bl-istess mod jargumentaw li fil-kaz *de quo* r-rikorrent naqas li jipprezenta r-rikors tieghu fi zmien 50 jum mill-pubblikazzjoni u allura l-proceduri huma *fuori termine*.

Il-Bord ma jaqbilx u huwa tal-fehma li għandu jadotta l-insenjament elucidat mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza ċitata **L-Avukat Mark Refalo noe vs Kummissarju tal-Artijiet (Rik Nru 33/10)** stante li din is-sentenza tirregola l-kwistjoni f'każijiet ta' esproprji. Ir-raġunament tal-Qorti tal-Appell f'tali sentenza huwa wkoll konformi mal-għan wara l-promulgazzjoni tal-Kap. 573. Fis-sessjoni plenarja tad-dibattiti parlamentari numru 501 tat-3 ta' April 2017 ingħad:-

> *Aħna qed nipprovaw inneħħu din l-idea li l-Gvern jista' jaqbad u jeħodlok l-art tiegħek u la jkun hemm esproprju u lanqas biss tkun taf eżattament it-termini li jkun qed jeħodlok l-art bihom. Kulma tkun taf li dik l-art il-Gvern għandu bżonnha! Aħna nħossu li din mhijiex ġustifikata biżżejjed u allura qed inneħħu din il-possibilità mil-liġi għall-benefiċċju taċ-ċittadini li tteħditilhom biċċa art u ma ħadu xejn tagħha.*
>
> ...
>
> *Qed jiġi propost ukoll li l-perjodu li fih il-persuna affettwata bid-dikjarazzjoni taċ-chairman tal-Awtorità tal-Artijiet tista' tiftaħ proċedura quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet jiżdied għal 50 ġurnata ……*

Imbagħad fis-sessjoni plenarja 505 tal-4 ta' April 2017 ingħad:-

ONOR. DEBORAH SCHEMBRI (Segretarju Parlamentari għall-Ippjanar u Simplifikazzjoni Amministrattiva): *Sur President, il-bieraħ konna qed nitkellmu dwar id-dikjarazzjoni mill-Awtorità li l-art hija meħtiġa għal skop pubbliku. Klawsola 40 titkellem dwar in-notifika ta' dik id-dikjarazzjoni ....*

...

ONOR. RYAN CALLUS: *..... Jien se nipproponi emenda li tkompli mal-prinċipju li kellna qabel; li nagħtu pubblikazzjoni kemm jista' jkun lin-notifiki ta' dikjarazzjoni. Hawnhekk qed ngħid li fl-ewwel paragrafu, minflok darba waħda f'żewġ ġurnali lokali ta' kuljum jew tal-Ħadd qed nipproponu li għandu jkun hemm tliet darbiet konsekuttivi f'ġurnali lokali, dejjem waħda bil-Malti u l-oħra bl-Ingliż u f'tal-Ħadd f'żewġ ġurnali, waħda bil-Malti u tal-Ingliż.*

...

ONOR. DEBORAH SCHEMBRI: *Sur President, m'iniex se naċċetta din l-emenda għall-istess raġuni li ma kontx aċċettajt l-emenda l-oħra. L-Abbozz ta' Liġi jgħid hawnhekk li minn tal-inqas darba waħda f'ġurnali. Dan huwa l-minimu. Jista' jkollok sitwazzjonijiet varji u naħseb li għandu jkun fid-diskrezzjoni tal-Awtorità li tara jekk ikunx hemm bżonn aktar jew le. Ma jfissirx li ma jistax isir aktar. F'ċerti istanzi jista' jsir aktar. Ma naħsibx li għandna norbtu jdejn l-awtorità għax inkella nispiċċaw li kultant ikollna pubblikazzjonijiet b'mod esaġerat u bla bżonn.*

THE CHAIRMAN: *L-Onor. Ryan Callus.*

ONOR. RYAN CALLUS: *Aħna ma naqblux għaliex minkejja li dan huwa l-minimu, qed tagħti d-diskrezzjoni lill-Bord tal-Gvernaturi li juża l-minimu anke f'ċirkostanzi fejn ikun hemm bżonn il-massimu tal-pubblikazzjoni. M'hemm l-ebda obbligu li l-Bord tal-Gvernaturi jagħti aktar pubbliċità. Hemm għażla. Naħseb li din l-għażla tista' tiġi a skapitu tad-drittijiet tan-nies li ma jkunux jafu bl-art tagħhom li tkun ġiet dikjarata għal skop pubbliku bil-konsegwenza li kif inhi l-liġi jistgħu jitilfu d-drittijiet tagħhom għax il-possibilità ta' rkupru jew biex tippreżenta titolu qed jiddaħħal ukoll preskrizzjoni. F'dan il-każ ukoll ma naqblux miegħu.*

THE CHAIRMAN: *Is-Segretarju Parlamentari.*

ONOR. DEBORAH SCHEMBRI: *Sur President, nixtieq nagħmilha ċara wkoll li din ma tkunx l-unika ħaġa li turi lill-persuna li l-art tagħha tkun*

se tittieħed għal skop pubbliku. Hemm ukoll it-twaħħil ta' notifika bir-raġuni mal-post fejn tkun toqgħod dik il-persuna. Irrid ngħid ukoll li għall-ewwel darba hawnhekk qed nagħtu aktar drittijiet lin-nies, drittijiet li huma tanġibbli. Illum il-ġurnata, jekk inti tkun trid tieħu l-art għal skop pubbliku, lill-persuna konċernata trid tgħidilha dan l-iskop pubbliku x'inhu! S'issa qiegħda li jgħidlek għal skop pubbliku, u Alla m'għamlu! Ma tkunx taf dan l-iskop pubbliku x'inhu, aħseb u ara kemm se tkun tista' tirribatti li ma jkunx skop pubbiku. Id-dritt veru u proprju jinsab f'din iż-żieda li aħna għamilna li meta titteħidlek l-art għal skop pubbliku jrid jingħad x'inhu l-iskop pubbliku. Hemmhekk tinsab il-bidla l-kbira. Mal-post issa titwaħħal dikjarazzjoni u ssir ukoll notifika fil-gazzetti. Jistgħu jsiru aktar minn dan il-minimu ta' numru ta' drabi jekk tinħass il-ħtieġa.

B'hekk il-Bord iqis li n-nuqqas tal-Awtorita li ssegwi b'mod preciz il-procedura intiera kontemplata fl-Artkoli 39 u 40 tal-Kap 573 m'għandhiex issarraf f'benefiċċju għall-istess Awtorita` billi tittanta tinvoka t-tardivita` fl-intavolar tar-rikors promotur bħala raġuni sabiex jiġu miċħuda t-talbiet tar-rikorrenti. Ladarba ma tressqux il-provi li l-proceduri kollha dettaljatament elenkati fl-Artkoli 39 u 40 tal-Kap 573 ġew segwiti mill-Awtorita, u kien jinkombi fuq l-Awtorita li ggib dawk il-provi, it-terminu għall-proċeduri odjerni ma jista' qatt jitqies li skada.

B'zieda ma dak indikat *supra* l-Bord jinnota li ghalkemm fl-Artikolu 39 tal-Kap 573 jintuzaw il-kliem 'ppublikata' u 'mxandra' u skond l-intervenuta dan jghati lok ghal distinzjoni fis-sens illi filwaqt li l-'pubblikazzjoni' tirreferi biss ghal Gazzetta tal-Gvern mentri 'x-xandir' jirreferi ghal gazzetti lokali, fil-verita dan mhux il-kaz peress li fl-artikolu sussegwenti ossia l-Artikolu 40(1) tal-Kap 573, fejn huwa kontemplat it-twahhil tad-dikjarazzjoni u tal-pjanta fuq l-art in meritu jew biswitha, l-legislatur juza l-kelma 'pubblikazzjoni' b'referenza kemm ghall-Gazzetta u kemm ghall-gurnali lokali tant li jinghad illi:

L-awtorità għandha sa mhux aktar tard minn erbatax-il jum wara l- ***pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni*** *taċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet* ***fil-Gazzetta*** *u* ***mill-inqas darba waħda f'żewġ ġurnali lokali ta' kuljum jew tal-Ħadd****, twaħħal kopja ta' dik id-dikjarazzjoni u tal-pjanta fuq l-art jew biswit l-art li dwarha tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni (sottolinejar u emfasizzar tal-Bord)*

B'hekk meta fl-artikolu 41 tal-Kap 573 jissemma t-terminu ta' 50 gurnata mill-'pubblikazzjoni' dan necessarjament jirreferi ghall-procedura shiha kontempleta fl-artikoli 39 u 40 tal-Kap 573 li jehtieg tigi segwita fit-totalita taghha sabiex jista' legalment jitqies li skatta t-terminu ghal kontestazzjoni u li konsegwentement fin-nuqqas it-terminu hemm impost ma jistax jitqies li skada.

Fl-ahhar nett il-Bord jinnota illi kif indikat mir-rikorrent stess l-ittra ufficjali li nbghatet lilu a tenur tal-Artikolu 40(3) tal-Kap 573 giet notifikata fit-8 ta' Ottubru 2019. M'hemmx prova kontra dak sostnut mir-rikorrent u l-Bord jinnota li l-proceduri odjerni gew intavolati mir-rikorrent fi ftit jiem ossia fi sbatax (17) il-jum minn tali notifika. Dan juri l-ghan veru wara l-Ligi u cioe' li jinghata lil kull min hu interessat l-gharfien mehtieg tad-Dikjarazzjoni biex jista – jekk jidhirlu – jikkontesta l-istess. Il-fatt innifsu li l-Awtorita stess baghtet l-ittra ufficjali in kwistjoni kif inhi obbligata taghmel ai termini tal-Artikolu 40(3) tal-Kap 573 necessarjament u logikament ifisser li l-Awtorita stess kienet konsapevoli li t-terminu ghal kontestazzjoni ma jista' qatt jigi nterpretat li jibda' jiddekorri – kif qeda tghid f'dawn il-proceduri – mill-publikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern li giet ippubblikata fil-5 ta' Awwissu 2019, ghaliex kieku hekk kien il-kaz x'sens jaghmel li tigi pprezentata l-ittra ufficjali fit-18 ta' Settembru 2019 meta – kieku kellha tigi adottata tali interpretazzjoni – kien ikun fadal biss litteralment ftit jiem ghal kontestazzjoni jew addirittura t-terminu jkun gja skada f'kaz li n-notifika titwal biex ssehh? Il-logika, l-Ligi u l-gurisprudenza citata mill-Bord *supra* kollha jippontaw lejn direzzjoni wahda, univoka u li taghmel hafna sens ossia li ladarba ma tkunx giet segwita l-proċedura kollha dettaljatament elenkata fl-Artkoli 39 u 40 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, it-terminu mpost fl-artikolu 41(1) għall-proċeduri ta' kontestazzjoni ma jista' qatt jitqies li skada u li l-istess Artikolu 41 tal-Kap 573 ghandu necessarjament jinqara haga wahda flimkien mal-Artikoli 39 u 40 li jippreceduh.

III. KONKLUŻJONI

Illi ghalhekk għal dawn il-motivi l-Bord qiegħed jiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita' intimata u l-ewwel eċċezzjoni tal-intervenuta fil-kawża Prospect Holdings Limited li l-azzjoni saret *fuori termine* u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza ikunu a karigu tal-Awtorita' intimata u l-intervenuta Prospect Holdings Limited.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

12 ta' Lulju 2023