BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 18 ta' Marzu 2024

Paul Buttigieg (ID 321275M)

vs

Awtorità tal-Artijiet

Kawża Numru: 6
Rikors Numru : 27/20NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta` Paul Buttigieg (ID 321275M) datata 5 ta' Mejju 2020 fejn ġie premess:

Illi permezz ta` kuntratti ta' donazjoni fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef tal-25 ta` Ġunju 1996 (Dok A) kif koreġut permezz ta` kuntratt tal-20 ta` Awwissu 1996 (Dok B) fl-atti tal-istess Nutar, l-esponenti rċieva inter alia biċċa art retroposta għall-fond 4A Triq San Pietru, Mġarr ta` kejl superfiċjali ta` ċirka 94.847m2 konfinanti mill-Lvant ma` Triq San Pietru, mit-Tramuntana ma` proprjetà oħra ta` Paul Buttigieg donata lilu u mill-Punent ma` Ħagrat Temples liema art hija murija bl-ittri ADEFCB fuq is-survey hawn anness u mmarkata bħala Dokument C redatt mill-Perit Stephen Farrugia.

Illi parti minn din l-art ġiet milquta b'Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 250 (File L354/2007) tal-5 ta` Marzu 2009 li ġiet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta` April 2009 skond kif jidher mid-Dokument D hawn anness.

Illi minn dak iż-żmien sal-lum l-art baqgħet fil-pussess tal-esponenti u għadha fi stat prestinu tagħha.

L-art tal-esponenti li hija milquta bl-istess Dikjarazzjoni sservi bħala aċċess għall-kumplament tal-proprjetà tal-esponenti li ma għandha ebda aċċess ieħor u fl-istess art l-esponenti għandu borehole li minna jieħu l-ilma li minnu għandu network sħiħ ta` supply tal-ilma għall-għelieqi – anke kilomeri 'l bogħod, li jinħadmu mill-esponenti.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu, à tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 63 tal-Kap. 573 jordna li d-Dikjarazzjoni fuq imsemmija tiġi mħassra u li l-art tiġi mrodda lura lilu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat u b'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti jekk ikun il-każ.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 22 ta' Gunju 2020 (fol 26 *et seq*) fejn gie eċċepit:

1. Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti ġiet mgħotija ghoxrin gurnata cans biex tirrispondi;

2. Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:

2.1 Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni. Madankollu, dan jista' jsehh biss talvolta l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd. Ghalhekk, jehtieg li jigi debitament prezentat root of title flimkien ma' pjanta li turi kif l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha torbot ma' dik tal-kuntratt t'akkwist;

2.2 Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, jidher li mill-ewwel daqqa t'ghajn, l-ambjenti murija fis-site plan mar-rikors huma milquta b'Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 5/3/09 (GN250) u li kienet dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2/4/09;

2.3 Illi tali art kienet u ghadha mehtiega ghal skop pubbliku u dan kif se jigi pruvat minn Heritage Malta f'dawn il-proceduri;

2.4 Illi in ogni kaz l-Artikolu 63(1) citat mir-rikorrenti ma jsibx applikabilita' ghaliex dan m'huwiex kaz fejn inharget dikjarazzjoni qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-att u li l-art baqghet ma gietx akkwistata. Dan qed jinghad ghaliex fil-mument illi

sehhet id-dikjarazzjoni cioe' fis-sena 2009 tramite l-gazzetta tal-gvern sovra msemmija, l-akkwist sehh u allura hawnhekk m'ahniex qed nitkellmu dwar sitwazzjoni fejn l-art 'baqghet ma gietx akkwistata' kif jikkontempla l-Artikolu 63(1);

3. Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom ghalhekk jigu michuda fl-interita' taghhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri pemessi mil-liġi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fid-9 ta' Awwissu 2023 (fol 104 *et seq*) u dik tal-Awtorita' intimata ppreżentata fit-28 ta' Settembru 2023 (fol 118 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qiegħed jitlob li l-Bord jordna li d-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 250 tal-5 ta' Marzu 2009 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta' April 2009 (Dok D – fol 20 et seq) tiġi mħassra u l-art imrodda lura lilu ai termini tal-Artikolu 63 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fil-qosor mill-fatti jirriżulta li r-rikorrenti huwa sid ta' art viċin it-Tempju ta' Ħaġrat, fl-Imġarr, Malta fil-kejl ta' 94.847 metri kwadri li tinsab milquta bl-imsemmija Dikjarazzjoni. **L-art hija indikata bħala plot A fuq il-pjanta esebita minn Joseph Sammut (*Senior Manager Expropriations*) Dok JSX 1 (fol 64)**. Ir-rikorrenti ottjena permess ta' żvilupp mill-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru 3900/02 sabiex jibni fond residenzjali. L-art maġenb dik tal-attur, indikata bħala plot B fil-pjanta appena msemmija (Dok JSX 1) u li hija wkoll hija milquta bl-istess Dikjarazzjoni ta' esproprju, hija l-mertu ta' permess ta' żvilupp bin-numru 1272/00 maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar favur Filomena Galea għad-demolizzjoni ta' garage eżistenti u bini ta' Terraced House u garage. Minkejja li kien hemm oppożizzjoni minn Heritage Malta għall-imsemmija applikazzjoni ta' żvilupp, l-iżvilupp ġie xorta waħda approvat fl-2007 **(Dok IG 1 u IG 2 – fol 82 *et seq*)**. Sussegwentement Heritage Malta għamlet talba għall-esproprjazzjoni tal-

art li tappartjeni lir-rikorrenti u dik ta’ ma ġembha (proprjeta ta’ terzi) li jinsabu faċċata tat-tempju. Wara din it-talba inħarġet id-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 250 tal-5 ta’ Marzu 2009 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta’ April 2009 u l-art għaddiet f’idejn Heritage Malta.

Fl-affidavit tiegħu (fol 38) ir-rikorrenti jgħid li wara l-esproprju l-art baqgħat fil-pussess tiegħu u l-Gvern qatt ma daħal fiha. Huwa juża l-art biex jiżraha u għandu wkoll fiha *borehole* tal-ilma li tforni *network* sħiħ ta’ ilma għar-raba’ li għandu u jaħdem fil-madwar ta’ ċirka tmenin tomna. Jgħid li bl-esproprju mhux ser ikollu aktar aċċess għall-kumplament tal-art tiegħu u ser isofri detriment minħabba li tiġi eliminata l-*borehole*. Jgħid ukoll li quddiem il-plot esproprjata llum hemm triq pubblika u m’hemmx talba sabiex it-triq titwessgħa.

F’dawn il-proċeduri l-Bord innomina lil **Perit Edgar Rossignaud u l-Perit Marie Louise Caruana Galea li fir-rapport tagħhom (fol 48 sa 53)** ikkonkludew li l-art hija art mitluqa u l-ħamrija li kien fiha maż-żmien ġiet ikkompressata bil-passaġġ tal-vetturi u llum il-ġurnata l-art mhija qed tintuża għal xejn, lanqas għal skop agrikolu. Fl-art ikkonstataw il-pajp tal-borehole ħiereġ mill-art li jinsab wara l-ħajt diviżorju tal-binja adjaċenti.

IKKUNSIDRA

<u>Titolu</u>

L-intimata ppremettiet li r-rikorrenti għandu jressaq prova tat-titolu. In sostenn tat-titolu ġie esebit kuntratt ta’ donazzjoni fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-25 ta’ Ġunju 1996 (Dok. A – fol 3 sa 10) kif ikkoreġut permezz ta’ kuntratt tal-20 ta’ Awwissu 1996 (Dok. B – fol 11 sa 18). Mill-kuntratti esebiti jirriżulta li r-rikorrenti akkwista l-art mertu ta’ dawn il-proċeduri flimkien ma’ proprjeta’ oħra b’donazzjoni mingħand ħutu Filomena u Lilian Buttiġieġ. Bl-att korrettorju tal-20 ta’ Awwissu 1996 Lilian Buttiġieġ u r-rikorrenti premettew li l-istess Lilian Buttiġieġ iddonat lir-rikorrenti l-art fil-kejl ta’ 94.847 metri kwadri li tinsab wara l-fond 4A u d-donazzjoni ma kienetx tinkludi l-fond 4A. Ġiet esebita wkoll il-*Property Ownership Form* (Dok POF – fol 30 et seq).

Fis-seduta tal-14 ta’ Ottubru 2021 (fol 46) l-Awtorita’ intimata ddikkjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti.

Mill-assiem tal-provi miġjuba mir-rikorrent dwar it-titolu ossia mill-kuntratti esebiti inkluż il-*Property Ownership Form* u kif ukoll tenut kont tad-dikjarazzjoni sudetta tal-Awtorita intimata l-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti.

L-Azzjoni attriċi u r-raba' (4) eċċezzjoni tal-Awtorita'

Qabel mal-Bord jgħaddi għall-mertu, ser jiddeċiedi r-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata (enumerata bħala 2.4 – fol 27) fejn eċċepiet li l-Artikolu 63(1) tal-Kap. 573 mhuwiex applikabbli għaliex dan mhuwiex każ fejn inħarġet dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 u l-art baqgħet ma ġietx akkwistata. Tgħid li fil-mument li seħħet id-Dikjarazzjoni fl-2009 tramite l-Gazzetta Numru 250 l-akkwist seħħ. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata ma sarux sottomissjonijiet biex tissostanzja din l-eċċezzjoni. Da parti tar-rikorrenti, fin-nota ta' sottomissjonijiet jgħid li la darba huwa sid tal-proprjeta', ħarġet id-Dikjarazzjoni li minnha għaddew aktar minn għaxar snin u f'liema perjodu l-art ma' ntużatx għall-iskop pubbliku, allura d-Dikjarazzjoni għandha tiġi mħassra u l-art imrodda lura lilu.

L-art. 63 tal-Kap. 573, dwar it-tħassir ta' dikjarazzjoni, li fuqu hija bbażata l-azzjoni attriċi jipprovdi:-

63. (1) Jekk art li fuqha tkun inħarġet dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att tibqa' ma tiġix akkwistata skont waħda mill-għamliet imsemmija f'dan l-Att u dik l-art ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik id-dikjarazzjoni tiġi mħassra u li l-art tiġi mrodda lura lilu.

(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.

(3) Flimkien mat-talbiet għat-tħassir tad-dikjarazzjoni u tar-radd lura tal-art, tista' ssir ukoll talba biex il-Bord tal-Arbitraġġ jillikwida u jordna lill-awtorità tħallas id-danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha.

(4) Biex ir-rikors ikun jista' jinstema' u jiġi deċiż mill-Bord għandhom ikunu preżenti fil-proċeduri, il-persuni kollha magħrufa li għandhom xi jedd ta' titolu fuq din l-art.

(5) Il-Bord tal-Arbitraġġ għandu jiċħad ir-rikors għat-tħassir tad-dikjarazzjoni jekk kemm-il darba l-awtorità tagħti raġunijiet validi għaliex l-art baqgħet ma ntużatx għal dawn is-snin kollha jew juri għas-sodisfazzjoni tal-istess Bord li għad hemm interess pubbliku fl-akkwist ta' dik l-art.

(6) Kull persuna titlef il-jedd ta' azzjoni skont dan l-artikolu jekk hija tonqos milli tipproċedi fi żmien tletin sena minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, b'dana li jekk meta jidħol fis-seħħ dan l-Att jkunu ġa għaddew ħamsa u għoxrin sena minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, l-azzjoni għandha titmexxa sa mhux aktar tard minn ħames snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att. Dawn il-perjodi huma perentorji u ma jistgħux jiġġeddu.

L-elementi li jrid jissodisfa r-rikorrenti sabiex tirnexxi l-azzjoni huma tlieta ċjoe li (i) d-dikjarazzjoni tkun inħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) l-art tibqa' ma tiġix akkwistata skont waħda mill-għamliet imsemmija fil-Kap. 573 u (iii) l-art ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni.

Ikun siewi li dan l-artikolu jiġi mqabbel mal-artikoli l-oħra li jinsabu fil-Kap. 573 fejn huwa wkoll kontemplat ir-rimedju tar-radd lura tal-art ossia l-Artikoli 67, 68 u 69. L-<u>Artikolu 67</u> ikopri dawk il-każijiet fejn is-sid jista' jitlob ir-radd lura ta' art okkupata jew amministrata mingħajr ma tkun saret dikjarazzjoni. Imbagħad l-<u>Artikolu 68</u> jipprovdi għal dawk l-artijiet li mad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 kienu okkupati b'titolu ta' dominju pubbliku. F'dan il-każ l-Awtorita' għandha terminu ta' għaxar snin biex tieħu deċiżjoni jekk hijiex ser takkwista l-art b'titolu ta' xiri assolut jew b'pussess u użu jew trodd lura l-art. L-<u>Artikolu 69</u> imbagħad jitratta każijiet fejn art hija okkupata b'użu jew pussess għal aktar minn għaxar snin u s-sid jista' jitlob li l-art tiġi akkwistata mill-awtorità b'xiri assolut jew inkella li titbattal fi żmien sena mid-data tal-ordni.

It-tieni element tal-Artikolu 63 jirrikjedi li l-art ma tkunx ġiet akkwistata skont waħda mill-għamliet imsemmija fil-Kap. 573. L-għamliet ta' akkwist taħt il-Kap 573 huma dawk imsemmija fl-Artikolu 36 li jipprospetta tlett metodi ta' akkwist ta' art għal skop pubbliku – (i) b'xiri assolut jew (ii) b'pussess u użu għal żmien ta' mhux iktar minn għaxar snin jew (iii) parti b'xiri assolut u parti b'pussess u użu. Mad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573 l-akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku m'għadux aktar possibli u ai termini tal-Art. 36(4) dawk l-artijiet li huma miżmuma b'dominju pubbliku għandhom jiġu akkwistati b'xiri assolut jew b'titolu ta' pussess u użu jew inkella jiġu mgħoddija lura lis-sid. La darba l-akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku mhuwiex wieħed mill-għamliet ta' akkwist kontemplati fil-Kap. 573, id-dikjarazzjonijiet presidenzjali fejn l-akkwist kien b'titolu ta' dominju pubbliku jista' jkunu soġġetti għall-azzjoni msemmija fl-Artikolu 63 tal-Kap. 573.

L-Artikolu 68 ukoll jitratta akkwisti li jkunu saru b'dominju pubbliku qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573. Dan l-artikolu jipprovdi:-

68. (1) Dawk l-artijiet li mad-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att huma miżmuma minn xi awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku għandhom jew jiġu akkwistati b'xiri assolut jew b'titolu ta' pussess u użu jew inkella jiġu mrodda lura lis-sid.

(2) Din id-deċiżjoni min-naħa tal-awtorità għandha tittieħed fi żmien għaxar snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att, b'dana li jekk l-awtorità ma tieħu l-ebda deċiżjoni dan għandu jitqies li hija qed tirrinunzja għal kull dritt fuq dik l-art u li s-sid għandu d-dritt jerġa' jeħodha lura.

(3) F'każ li l-art tkun trid tinxtara għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38 u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw.

(4) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li nħarġet id-dikjarazzjoni msemmija fis-subartikolu (3):

Iżda fil-valur, ebda każ ma għandu jittieħed ta' ebda bini, tlugħ jew titjib ieħor imtella' jew magħmul fuq l-art wara l-jum li fih il-pussess tagħha kien ittieħed mill-awtorità kompetenti.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Melina Micallef vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 1/2018 SG)** deċiża fit-13 ta' Ottubru 2021 minn dan il-Bord diversament presjedut, il-Bord qies li fl-Artikolu 68 il-leġislatur ma stipulax b'mod ċar l-azzjoni li tista' tiġi eżerċitata mis-sid ta' art li tkun qed tinżamm b'titolu ta' dominju pubbliku u dan jikkontrasta sew mas-sitwazzjonijiet oħra fl-istess Kap 573 fejn il-leġislatur niżżel espressament il-proċeduri li jistgħu jittieħdu mis-sid, hekk per eżempju f'każijiet fejn art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim (Art 64 tal-Kap 573), jew fejn art tkun okkupata minn awtorità kompetenti mingħajr dikjarazzjoni (Art 67 tal-Kap 573), jew fejn art tkun soġġetta ghal dikjarazzjoni u avviz għal ftehim, izda ma tkunx ġiet akkwistata (Art 65 tal-Kap 573). Il-Bord kompla li dan in-nuqqas ta' kjarezza huwa riżultat tal-fatt li l-Artikolu 68 ma jistipolax il-proċedura li sid jista' jadopera biex ma jibqax f'sitwazzjoni fejn art hija miżmuma b'titolu ta' dominju pubbliku. Mid-diċitura tal-Artikolu 68 jidher, kif tajjeb ġie nnutat mill-Bord fis-sentenza ċitata, illi dan l-artikolu aktar milli jagħti dritt ta' azzjoni, jpoġġi obbligu fuq l-Awtorita' tal-Artijiet li tieħu deċiżjoni ta' x'ser tagħmel bl-art miżmuma b'dominju pubbliku u jekk tonqos milli tagħmel dan fi żmien għaxar snin mid-dħul fis-seħħ tal-Kap 573 għandu jitqies li hija qed tirrinunzja għal kull dritt fuq dik l-art u li s-sid għandu d-dritt jerġa' jeħodha lura.

Minkejja dan, il-Bord qies li peress li l-intenzjoni wara l-artikolu kienet li jinħoloq rimedju għal dawk is-sidien li għandhom art miżmuma b'titolu ta' dominju pubbliku, ġie deċiż li s-sid xorta waħda għandu d-dritt li jitlob lill-Bord, sabiex fl-

ispirtu u ai termini tal-Artikolu 68(1) tal-Kap 573 tali art ma tibqax miżmuma mill-awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku. Dan il-ħsieb ġie applikat bl-istess mod minn dan il-Bord kif presjedut fis-sentenza reċenti tas-27 ta' Frar 2024 fl-ismijiet **John Bezzina et vs L-Awtorita` tal-Artijiet (Rikors Numru: 38/22NB)**.

Il-Bord iqis li jkun utili wkoll li jsir eżami komparattiv tal-Artikolu 68 mal-Artikolu 63. Kif ingħad, filwaqt li Artikolu 68 jidher li ma jgħatix azzjoni diretta lis-sid ta' art miżmuma b'dominju pubbliku, mill-banda l-oħra l-Artikolu 63 jagħti dritt ta' azzjoni diretta lis-sid fejn l-art ma tkunx ġiet akkwistata skont waħda mill-għamliet imsemmija fil-Kap 573 inkluż allura meta l-art tkun ittieħdet b'dominju pubbliku. Jikkuntrasta wkoll bejn iż-żewġ artikoli l-element tal-għaxar snin. Fl-Artikolu 63 is-sid irid jipprova li l-art ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-Dikjarazzjoni filwaqt li fl-Artikolu 68, l-Awtorita' għandha għaxar snin biex tirregola ruħha dwar l-akkwist tal-art jew ir-radd lura lis-sid mid-dħul fis-seħħ tal-Kap 573. Jekk jitqies li l-Artikolu 68 jagħti dritt ta' azzjoni bħalma ġie nterpretat fis-sentenzi ċitati ta' **Melina Micallef vs L-Awtorità tal-Artijiet** u **John Bezzina et vs L-Awtorita` tal-Artijiet** l-għanijiet wara l-azzjonijiet huma xorta waħda differenti. Fil-każ tal-Artikolu 63 l-azzjoni hija biex titħassar dikjarazzjoni presidenzjali filwaqt li fil-każ tal-Artikolu 68 l-azzjoni hija sabiex iġġiegħel lill-Awtorita' intimata tiddeċiedi l-pass li jmiss fl-akkwist.

Fil-każ odjern l-akkwist tal-art sar b'titolu ta' xiri assolut, b'hekk l-Artikolu 68 ma jikkonfigurax ruħhu. L-azzjoni attriċi hi bbażata fuq l-Artikolu 63 li hekk kif ingħad jirrikjedi li (i) d-Dikjarazzjoni tkun inħarġet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, (ii) l-art tibqa' ma tiġix akkwistata skont waħda mill-għamliet imsemmija fil-Kap. 573 u (iii) l-art ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-Dikjarazzjoni.

In kwantu għall-ewwel element, mid-Dikjarazzjoni esebita a fol 20 jirriżulta li l-art ġiet akkwistata mill-Gvern bħala parti minn art akbar b'titolu ta' xiri assolut b'Dikjarazzjoni tal-15 ta' Jannar 1974 u sussegwentement inħarġet Dikjarazzjoni Presidenzjali ulterjuri fit-2 ta' April 2009. Iż-żewġ Dikjarazzjonijiet saru qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573. B'hekk l-ewwel element huwa sodisfatt.

Fir-rigward tat-tieni element jeħtieġ li l-art tibqa' ma tiġix akkwistata skont waħda mill-għamliet imsemmija fil-Kap. 573. Kif ingħad l-Art. 36 tal-Kap. 573 jipprospetta tlett għamliet ta' akkwist ta' art għal skop pubbliku – (i) b'xiri assolut jew (ii) b'pussess u użu għal żmien ta' mhux iktar minn għaxar snin jew (iii) parti b'xiri assolut u parti b'pussess u użu. Mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali jirriżulta li l-art ġiet akkwista b'titolu ta' xiri assolut li hija waħda mill-għamliet ta' akkwist prospettati mill-**Att dwar Artijiet tal-Gvern**. La darba l-art ġiet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut, l-azzjoni ma tistax tiġi eżerċitata għaliex it-titolu ta' xiri assolut

huwa kontemplat fl-Artikolu 36 bħala wieħed mill-għamliet ta’ akkwist. Għalhekk l-Awtorita’ intimata għandha raġun meta tgħid li l-azzjoni odjerna ma tistax tiġi eżerċitata taħt l-Artikolu 63 tal-Kap 573. Għaldaqstant ir-raba’ eċċezzjoni tal-Awtorita’ intimata ser tiġi milqugħa.

Minkejja li dan waħdu jġib fix-xejn l-azzjoni attriċi, il-Bord xorta waħda ser iqis it-tielet element tal-Artikolu 63 li jipprovdi li l-art ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta’ aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-Dikjarazzjoni. Id-Dikjarazzjoni saret taħt il-Kap. 88 fejn id-definizzjoni ta’ skop pubbliku kienet kemmxejn differenti minn dik fl-Artikolu 2 tal-Kap. 573. Dan il-Bord diversament presjedut evalwa estensivament id-definizzjoni ta’ skop pubbliku taħt il-Kap. 88 fis-sentenza mogħtija fit-12 ta’ Mejju 2021 fl-ismijiet **Igino Trapani Galea Feriol vs Awtorita’ tal-Artijiet** (Rikors 55/2020SG) liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta’ Novembru 2021. Ingħad hekk:-

> *Fl-20 ta' Mejju, 2003, fil-kawża fl-ismijiet, **Lapsi Estates Limited versus Kummissarju ta’ l-Artijiet; Direttur tax-Xoghlijiet; Direttur Building and Engineering; Bonnici Brothers Limited,** il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili sostniet:*
>
> *Is-socjeta’ attriċi qiegħda tgħid illi l-proċedura ma saritx sew għax l-art “qiegħda tiġi espproprijata għal skopijiet privati”. Il-liġi tagħti s-setgħa lill-awtorità pubblika li tieħu art privata fil-każ biss illi dik l-art tkun meħtieġa għal skop pubbliku, skond l-art. 3 tal-Kap 88 .... Huwa minnu illi l-art. 6 ta’ l-istess Ordinanza jgħid illi:*
>
> *6. Ħadd ma’ jista’ jitlob prova oħra ta’ l-iskop pubbliku … minbarra d-dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta.*
>
> *Madankollu, billi din il-qorti għandha s-setgħa u d-dmir li tara li jitħarsu l-liġijiet kollha ta’ Malta, fosthom id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali li jħarsu l-jedd għall-proprjetà privata, din il-qorti għandha wkoll is-setgħa u d-dmir li tara li tassew li t-teħid ta’ l-art hu meħtieġ għal skop pubbliku billi s-setgħa ta’ l-awtorità pubblika li tiegħu proprjetà privata ma hix setgħa mħollija għal kollox fid-diskrezzjoni ta’ dik l-awtorità.*
>
> *Dwar l-iskop pubbliku għat-teħid ta’ l-art xehed il-Perit Ray Farrugia, Direttur fid-Dipartiment tal-Bini u Inġinerija, u qal illi l-art hija meħtieġa biex titkabbar arja ta’ parkeġġ u biex ikun hemm post fejn jitqiegħed sub-station għad-distribuzzjoni ta’ l-energija elettrika. Meta jitlesta dan il-proġett, il-membri tal-pubbliku jkunu jistgħu jinqdew aħjar.*
>
> *Fil-fehma tal-qorti din hija prova biżżejjed illi l-art hija meħtieġa għal skop pubbliku, u għalhekk ir-raġuni għat-teħid ta’ l-art hija waħda leġittima.*

Huwa minnu illi s-soċjetà attriċi qiegħda tgħid illi l-art kienet meħtieġa biex jinqdew interessi privati, għax hemm terzi li għandhom restaurant u sala tat-tiġijiet li jeħtieġu spazju fejn il-klijenti tagħhom ikunu jistgħu jipparkeġġjaw. Il-Perit Farrugia, iżda, xehed illi, meta d-dipartiment tiegħu iddeċieda li jieħu l-art tas-soċjetà attriċi, ma qiesx dawn l-interessi, li, għalhekk, ma kellhom ebda relevanza għad-deċiżjoni.
Barra minn hekk, il-fatt illi interessi privati wkoll jistgħu jieħdu ġid minn proġett magħmul għal skop pubbliku ma jnaqqas xejn min-natura pubblika ta' dak l-iskop.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, lis-soċjetà attriċi ma seħħilhiex li turi illi l-proċeduri għat-teħid ta' l-art saru bi ksur tal-liġi.

Minn din is-sentenza sar appell, li ġie deċiż fis-26 ta' Jannar 2007, fejn il-Qorti tal-Appell kienet qalet:

Ma hemm ebda dubju li l-proġett sar fl-interess tal-pubbliku in ġenerali u mhux biex jiġi aġevolat xi individwu partikolari. Il-parkeġġ hu pubbliku u ma hemm ebda restrizzjoni fuq l-użu tiegħu u fuq l-aċċess għalih. It-triq ġiet irranġata biex il-pubbliku in ġenerali jkollu aċċess aħjar għall-inħawi, mingħajr xkiel u perikolu.

Il-Prim' Awla, fil-kawża deċiża fil-5 ta' Marzu, 2004, Ċitazzjoni Numru. 1107/1999/1, fl-ismijiet, ***Ġanni Farrugia; u b'dikriet tal-11 t'April 2002, stante l-mewt ta' Ġanni Farrugia, l-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Paola Farrugia mart il-mejjet Ġanni Farrugia, Salvina Micallef, Anthony Farrugia, Lucia Bugeja, Victoria Vassallo Eminyan, Maria Theresa Galea, Mary Sammut, Joe Farrugia, France Farrugia, Abraham Farrugia, Phyllis Colver, Rachael Portelli u Angie Farrugia bħala wlied tal-mejjet Philip Farrugia, ilkoll ulied il-mejjet Ġanni Farrugia fil-kapaċità tagħhom bħala l-leġittimi eredi tal-mejjet Ġanni Farrugia Versus Il-Kummissarju ta' l-Artijiet, spjegat:***

Il-kwistjoni, kif rajna, hija dwar jekk jistax jingħad illi l-art mhux tassew hija meħtieġa għal skop pubbliku, la darba ma ntużat għal ebda skop bħal dak. Il-qorti tibda biex tgħid illi l-fatt illi l-gvern telaq parti mill-art ma hijiex relevanti għall-għanijiet tal-kawża, għax il-kawża tolqot dik il-parti ta' l-art li għadha ma nbnietx, waqt li l-art mogħtija lura ngħatat għax hija mibnija u għalhekk ma għadhiex meħtieġa mill-gvern biex jibniha.

Għandu jingħad ukoll illi, għalkemm fiċ-ċitazzjoni jissemma l-Ewwel Protokoll, u saret ukoll trattazzjoni estensiva dwar il-ġurisprudenza fil-materja ta' drittijiet fondamentali, u għalkemm ukoll din il-qorti trid tapplika l-liġijiet kollha tal-pajjiż, fosthom ukoll dawk li jħarsu d-drittijiet fondamentali, madankollu, din hija kawża taħt il-proċedura ordinarja u mhux taħt il-proċedura li tirregola kawżi dwar drittijiet fondamentali. Fil-fatt, it-talba ta' l-attur hija illi l-qorti tgħid illi t-teħid ta' proprjetà kien bi ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 88 u mhux ta' dawk ta' l-Ewwel Protokoll.

Madankollu, ma hix ta' ostakolu għat-talbiet ta' l-attur id-dispożizzjoni ta' l-art. 6 tal-Kap. 88, li jgħid illi ħadd ma' jista' jitlob prova oħra ta' l-iskop pubbliku minbarra d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta. Interpretazzjoni korretta ta' din id-dispożizzjoni, magħmula wkoll fid-dawl tad-dispożizzjonijiet li jħarsu l-jeddijiet fondamentali, ma hix, kif tgħid in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-atturi, illi "huwa l-konvenut i.e. il-gvern li kellu jġib il-prova illi sa mill-bidu t-teħid ta' art kien fl-interess pubbliku", iżda l-interpretazzjoni t-tajba, fil-kuntest ta' proċeduri ordinarji, hija li, għalkemm il-gvern ma għandu għalfejn iġib ebda prova oħra minbarra d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, il-preżunzjoni maħluqa b'dik id-dikjarazzjoni ma tistax tkun waħda iuris et de iure biex il-Kap. 88 jibqa' kompatibbli mal-liġijiet li jħarsu l-jeddijiet fondamentali, u tkun megħluba jekk jintwera li ma kienx hemm l-iskop pubbliku li trid il-liġi biex it-teħid ta' l-art ikun jiswa.

Il-fatt illi l-art ma nbnietx għal għexieren ta' snin huwa prova konkluživa ta' nuqqas ta' skop pubbliku? Fil-fehma tal-qorti, it-tweġiba għal din il-mistoqsija hija le.

Mix-xhieda ta' Emanuel Darmanin, funzjonarju fid-Dipartiment ta' l-Artijiet, ħareġ illi hemm proġett għall-bini ta' djar tal-gvern fuq l-art, għalkemm dan il-proġett għadu ma twettaqx għal kollox. Madankollu, il-proġett beda jitwettaq għax parti mill-art inbniet u ġew ukoll ifformati ttoroq. Jidher ċar għalhekk illi l-proġett, għalkemm mhux imwettaq għal kollox, ma hux abbandunat.

Il-Kap. 88 ma jimponix fuq il-gvern il-ħtieġa li l-proġett li jkollu għall-art iwettqu minnufih, u, sakemm ma jintweriex ċar illi l-proġett huwa abbandunat, ma jistax jingħad illi l-iskop pubbliku spiċċa.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, lill-atturi ma seħħilhomx li juru illi l-art ma tteħditx għal skop pubbliku, jew illi dak l-iskop pubbliku ma għadux iseħħ illum.
L-atturi jgħidu wkoll, fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom, illi l-fatt illi l-gvern ried l-art biex jibni fuqha housing units li jbigħ lil terzi juri illi l-iskop għat-teħid ta' lart ma hux wieħed pubbliku. Fil-fehma tal-qorti, iżda, li jipprovdi akkommodazzjoni soċjali hija setgħa leġittima u dmir tal-gvern, u għalhekk dak li l-gvern jagħmel bl-iskop li jwettaq dan id-dmir ma jistax jingħad li ma hux għal skop pubbliku. Barra minn hekk, it-tifsira ta' "skop pubbliku" mogħtija fl-art. 2 tal-Kap. 88 tgħid illi jista' jkun hemm dak l-iskop "sew jekk l-art tkun għall-użu tal-Gvern sew jekk le"."

...

Fil-kawża fl-ismijiet Pawlu Cachia vs Avukat Generali et[1] *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Dicembru, 2001 il-Qorti aċċennat għas-segwenti prinċipji [liema prinċipji jkomplu jelaboraw l-insenjament ta' din il-Qorti f'ġjudikati oħra, fosthom fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet "L-Onor. Perit Dominic Mintoff et vs Onor Prim Ministru et", deciza fit-30 ta' April, 1996]:*

a) Il-ligijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jesproprja proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettivita'. Hu paċifiku li dan id-dritt huwa rikonoxxut kemm fl-art. 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll fl-ewwel artikolu ta' l-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Infatti l-Kostituzzjoni tipprovdi li ebda haġa fl-art. 37, li jenunċja l-jedd fondamentali ta' l-individwu kontra t-teħid obligatorju tal-proprjeta' tiegħu,"m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew il-ħdim ta' xi liġi sa fejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta'..." Fl-istess vena l-ewwel artikolu ta' l-ewwel Protokoll, li wkoll jenunċja l-istess dritt, jipprovdi li d-disposizzjonijiet f'dak l-artikolu "m'għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni".

b) Kellu jkun ukoll manifest illi d-dritt mogħti lill-Istat li b'liġi jesproprja l-proprjeta tal-privat, ma kienx u ma huwiex wieħed assolut u insindakabbli, iżda kellu jiġi eżerċitat strettament fil-parametri stabbiliti mhux biss fil-liġi li tawtorizza l-esproprju, imma wkoll fl-osservanza sħiħa tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. F'dan ir-rigward l-operat ta' l-Istat hu soġġett għall-verifika mill-organi ġudizzjarji.

c) Id-dritt ta' l-esproprju mogħti lill-Istat għandu jitqies li hu eċċezzjoni, ossia limitazzjoni tad-dritt fondamentali ta' kull individwu li jgawdi il-proprjeta' paċifika tal-possedimenti tiegħu. Dan ifisser li l-jedd ta' l-individwu kellu jipprevali fejn l-Istat ma jkunx issodisfa adegwatament l-osservanza tad-dettami tal-Kostituzzjoni, tal-Konvenzjoni jew tal-Liġi li bis-saħħa tagħha aġixxa. Il-limitazzjonijiet tal-jeddijiet fondamentali, kif enunċjati kemm fil-Kostituzzjoni kif ukoll fil-Konvenzjoni, kellhom allura jiġu applikati restrittivament fis-sens li f'każ ta' dubju dak id-dubju kellu jmur favur l-individwu u mhux favur l-Istat. Dan naturalment ma jfissirx li fejn l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' azzjoni dan kellu jiġi b'xi mod imnaqqas jew imxekkel b'xi proċess ta' interpretazzjoni.

[1] Ir-rikors kien jirrigwarda art u fond f'Bengħajsa propjeta' tar-rikorrent li ħarġet fuqha l-ittra uffiċjali għal xiri assolut fl-1969, kif ukoll ħareġ l-avviż għal ftehim dwar il-kumpens, liema kumpens ir-rikorrent ma aċċettax. Meta ġie intavolat ir-rikors parti mill-art qed tintuża mill-Malta Freeport, parti sostanzjali ta' l-art, inkluż il-fond "Falcon House" kienet r-residenza tar-rikorrent u għalhekk fil-pussess tiegħu. Il-Gvern għadu ma utilizzax dawn il-partijiet, iżda l-Gvern baqa jirrifjuta li jirrilaxja dawn l-artijiet. Għalhekk ir-rikorrent sostna li ma jeżistix interess pubbliku għat-teħid ta' dawn l-artijiet.

d) Una volta l-limitazzjoni kienet favur l-Istat, kien jispetta lil, u jinkombi fuq, l-Istat li jipprova adegwatament li fil-każ partikolari taħt eżami kienu jokkorru dawk l-elementi sine qua non meħtieġa biex jintitolawh jaġixxi fil-konfront ta' l-individwu b'miżura, in forza ta' liġi, li tkun ser tipprivah mill-possedimenti tiegħu jew l-użu tagħhom. Rikonoxxut li d-dritt ta' l-Istat li jesproprja jew jillimita l-użu tal-possedimenti ta' l-individwu kien jikkostitwixxi deroga tal-jedd fondamentali u limitazzjoni tiegħu, kien ċar illi dak id-dritt kellu jiġi eżerċitat biss fejn u sa kemm kien neċessarju. Dan għax kien fuq kollox obbligu primarju ta' l-Istat li jirrikonoxxi d-drittijiet fondamentali ta' individwu, iwettaqhom u jħarishom. L-Istat allura, ma kellux, bla raġuni valida u ġustifikattiva skond il-liġi, il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, bla bżonn ixekkel il-jedd ta' individwu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu, u tali xkiel fejn meħtieġ, kellu mhux biss ikun proporzjonat, mal-ħtiġijiet tal-kollettivita' imma wkoll ma kellux jestendi lil hinn mill-ħtiġijiet tagħha. Minn dan joħroġ il-prinċipju bażilari għall-mertu taħt eżami li fejn il-proċess tat-teħid tal-proprjeta' ma jkunx ġie konkjuż, u allura il-miżura setgħet titqies f'dak l-istadju bħala waħda ta' teħid ta' pussess jew regolament ta' użu ta' proprjeta', l-Istat kellu l-obbligu li jirrilaxxja l-possediment lill-individwu, proprjetarju tagħhom biex igawdihom appena ikun jirriżulta li ma kienetx għadha tokkorri r-raġuni valida u ġustifikattiva li pprovokat l-azzjoni ta' l-Istat."

...

*Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), fil-kawża deċiża fit-23 ta' April, 2010, fl-ismijiet, **Andrew u Lorena konjugi Vella, u Olympia Borg u żewgha Michael għal kull interess li jista' jkollu vs Kummissarju ta' l-Art, Segretarju Parlamentari Erarji Pubbliċi u Artijiet fil-Ministeru tal-Finanzi, Ekonomija u Investiment, Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi, Ekonomija u Investiment, Ministru Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi, Ekonomija u Investiment, Ministru ghal Għawdex, L-Avukat Ġenerali** għal kull interess li jista' jkollu, spjegat:*

Il-poter amministrattiv tal-Gvern li jieħu taħt idejh proprjeta' privata hija indiskussa u insindikabbli; dak li jista' jiġi kuntestat huwa l-mod kif jaġixxi u r-raġuni għala ittieħdet art partikolari u l-kumpens offrut. Dan hu rifless ukoll fl-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jiddisponi li ħadd m'għandu jiġi mċaħħad mill-proprjeta' tiegħu jekk mhux versu kumpens xieraq determinabbli minn Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi, u fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni Ewropea li jgħid li, "Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku....."

Dak li għandu dritt jikkontesta l-proprjetarju huwa l-iskop pubbliku tat-teħid tal-pussess, iżda mhux id-dritt insitu fil-Gvern li jesproprja proprjeta' fl-interess pubbliku. Id-dritt taċ-ċittadin interessat li jikkontesta l-iskop tal-esproprijazzjoni jinsab determinat f'diversi sentenzi tal-Qrati tagħna

(fosthom "Vella vs Direttur tad-Djar" deċiża mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-21 ta' Jannar, 1994, u "Bezzina Wettinger vs Kummissarju ta' l-Artijiet et", deċiża mill-istess Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fl-10 ta' Ottubru, 2003, u diversi kawżi oħra li ġew deċiżi fil-perjodu bejn dawn iż-żewġ sentenzi), iżda dritt biex dak li jkun Qrati tal-Ġustizzja jikkontesta d-dritt tal-Gvern li jesproprja art ma jeżistix u ma jistax jiġi kontemplat, peress li dan id-dritt huwa insitu fl-Awtorita' tal-Gvern. Kif ingħad, huwa l-eżerċizzju ta' dak id-dritt li jista', fil-każ partikolari, jkun challenged, u mhux id-dritt innifsu.

...

Ir-rikorrenti, b'dawn il-proċeduri, mhux qed jikkontestaw irregolarita' proċedurali tal-esproprju, u lanqas f'dan l-istadju, l-adeguatezza tal-kumpens offrut (għalkemm ġia' irriffjutaw il-kumpens offrut) iżda l-iskop li għalih sar l-esproprju u l-mod ta' kif sar.

Skond il-liġi, senjament, il-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kummissarju ta' l-Artijiet ma hu bl-ebda mod obbligat li jikkonsulta ruħu jew jagħti smigħ lill-persuni interessati, inkluż is-sidien, qabel ivara l-proċedura ta' esproprijazzjoni. Lanqas il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ma jirrikjedu dan, basta li l-proċess isir fl-interess pubbliku u s-sidien jingħataw kumpens ġust.

Trattat issa l-iskop tal-esproprju in kwistjoni, din il-Qorti tara li l-intimati irnexxielhom jissodisfaw dan l-oneru mixħut fuqhom, u wrew li l-interess pubbliku kien jiġġustifika l-esproprju kontestat. Mill-provi jirriżulta li fl-1984, il-Gvern ta' dak iż-żmien, kien nieda politika għall-protezzjoni tal-ambjent, u t-Town Planning Division tal-Ministeru għall-Iżvilupp tal-Infrastruttura kien ħareġ avviż lill-pubbliku biex min hu interessat japplika għal areas li jkollhom bellezza naturali. Fil-fatt, fl-avviż, ingħad li:

"The public is therefore being invited to identify features of the Maltese cultural and natural heritage, which it feels should be included in the Conservation and Preservation Plan".

Certu Anthony Camilleri li joqgħod in-Nadur fl-inħawi tas-sit in kwistjoni, tefa' suġġeriment li tiġi salvagwardata l-veduta pittoreska fin-naħa tan-nofsinhar tan-Nadur. Għall-ħabta tal-1985 ġew xi membri tal-bord inkarigati mill-proċess, ħadu xi ritratti tal-area indikata minn din il-persuna, u beda l-proċess. Infetaħ file bi pjanta li ġġib in-numru LD 116/A/84.

Xi zmien wara, il-Gvern iddeċieda li jwettaq il-proċett u esproprja l-art b'dikjarazzjoni maħruġa fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' Ġunju, 1991. Din l-art tmiss f'livell aktar baxx, mal-proprjeta' tar-rikorrenti. L-iskop ta' l-esproprju kien biex il-pubbliku in ġenerali u t-turisti jkunu jistgħu jgawdu l-veduta sabiħa li, bla dubju, hemm mill-inħawi.

Din l-art esproprjata, li qabel kienet tal-Knisja tan-Nadur, ġiet irranġata fil-belvedere meritu ta' din il-kawża.

...

Fil-fehma tal-Qorti, dan l-esproprju kien meħtieġ fl-interess pubbliku, għax darba seħħet l-esproprju tal-1991, u din la ma ġiet bl-ebda mod kontestata, saret definittivament għal skop pubbliku, kien meħtieġ li dak l-iskop jibqa' effettiv u biex isir dan kellha ssir l-esproprjazzjoni tal-2008. Ma hemm xejn ħazin li, meta l-Gvern jara li proġett mniedi żmien ilu, ikun se jkollu l-effetti tiegħu sfrustrati, li jipprova jirrimedja għall-istess. Il-Gvern jista' jirrimedja anke għan-nuqqasijiet tiegħu. Hekk, per eżempju jekk il-Gvern jesproprja art b'titolu ta' użu u joffri kera baxxa, liema esproprju jigi dikjarat li jkun jikser id-drittijiet fundamentali tas-sid, il-Gvern ma jagħmel xejn ħażin jekk jittenta jesproprja l-istess proprjeta' b'titolu ta' dominju pubbliku u joffri kumpens akbar – dejjem jekk l-iskop ikun wieħed ta' interess ġenerali. Fi kliem ieħor, ma hemm xejn kontra li l-Gvern jipprova jagħmel tajjeb għan-nuqqas riskantrat mill-Qrati ta' dawn il-gżejjer (ara bħala rifless fuq dan, is-sentenza "Gera de Petri Testaferrata Bonnici Għaxaq vs Kummissarju tal-Artijiet", mogħtija mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fl-10 ta' Mejju 2007).

...

Biex jinħoloq belvedere fl-interess ġenerali hu ċertament proġett fl-interess pubbliku u biex dan il-proġett jibqa' effettiv u gawdut, għandu, għalhekk jitqies aġir fl-interess pubbliku.

Hu veru li, bil-proġett, ir-residenti fit-triq li tmiss mal-belvedere sejrin, forsi, igawdu aktar minn kulħadd peress li d-djar tagħhom se jkunu magħmmra b'veduta sabiħa, pero', dan ma jeskludix l-iskop pubbliku jekk jirriżulta interess ġenerali fit-twettiq ta' dak il-proġett. La darba mill-esproprijazzjoni se jgawdi l-poplu Malti u Għawdxi kollu b'mod ġenerali, l-iskop jibqa' wieħed aċċettat, avolja jista' jkun hemm xi individwi li jistgħu jgawdu aktar mill-oħrajn mit-twettiq ta' l-istess proġett. It-teħid tal-art f'dan il-każ ma saritx biex takkomoda l-interessi purament personali ta' terzi privati, iżda bl-iskop li għandu x'jaqsam ma jew jiswa' għall-interess jew qadi tal-pubbliku. Inoltre, kif ingħad, l-iskop tal-esproprijazzjoni li saret fl-2008 kien biex jibqa' fis-seħħ l-iskop tal-esproprijazzjoni li saret fl-1991, u din l-aħħar esproprijazzjoni u l-iskop tiegħu qatt ma ġew kontestati.

...

Kawża oħra interessanti kienet dik mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fid-19 ta' April 2016, fl-ismijiet, ***Bernard Gauci f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' ħuħ imsiefer l-Avukat Gotthard Gauci; Sylvia Gauci mart Francis Sciberras, minnu legalment separata; Nutar Dottor Rosella***

Sciberras, għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra tabiba Dottor Patricia Stewart; Ann armla minn Anthony Tabone u Susan mart Joseph Sullivan, Jane, xebba, u Rebecca mart Riccardo Baldacchino, minnu legalment separata, ilkoll aħwa Tabone; Mary armla minn Ronald Parker; Norah mart Peter Corcoran; Elizabeth mart Peter Tabone; Edward Tabone; John Tabone; Joseph Tabone; Mary mart Paul Muscat; Anthony Grima; Mary Rose mart Andrew Farrugia; Joseph Grima; Mary Anne mart Gordon Valentino; Josephine mart Joseph Xuereb; Maria Dolores sive Doris mart Paul Fenech, f'isimha proprju u għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra Victoria mart Henry Sturcke; u Joseph Carmel sive Charles u John, aħwa Grima; u b'digriet tal-11 ta' Novembru, 2010, l-atti għaddew fil-persuna ta' Theresa armla minn Carmel Grima, Sharon Marie Cutajar, Sonia Stewart, u Sarah Grima, wara l-mewt tar-rikorrent Carmel Grima fil-mori tal-kawża; u b'digriet tal-14 ta' Mejju, 2015, Manuela sive Lily Bonnici assumiet l-atti tal-kawża flimkien mar-rikorrenti l-oħrajn. v. Il-Kummissarju Tal-Artijiet, is-Segretarju Permanenti fi ħdan il-Ministeru għall-Finanzi, Ekonomija u Investiment; u l-Avukat Ġenerali, għal kull interess li jista' jkollu. *L-ewwel Qorti kienet sostniet, fost kunsiderazzjonijiet oħra, li:*

…

Illi lment ewlieni tar-rikorrenti f'dan il-każ hu li t-teħid tal-art miksuba minnhom ma kienx tassew magħmul b'għan ta' użu pubbliku, tant li għaddew snin kbar minn mindu l-art ittiħditilhom u sallum baqa' ma sarx minnha użu pubbliku: mhux hekk, biss, iżda jgħidu li issa l-art ingħatat lil terzi persuni privati għal għanijiet ta' qligħ kummerċjali u li jċaħħad lilhom, bħala s-sidien, milli jinqdew bi ħwejjiġhom jekk iridu bl-istess mod;

…

Illi, fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jisħqu li tant kien vag il-ħsieb li għalih l-art ittieħdet, li ħadd ma seta' jgħid x'kien tabilħaqq l-iskop pubbliku li għalih l-art suppost ittieħdet mill-Gvern b'xiri assolut.

Huma jisħqu li l-art kienet ittiedet għat-twessigħ ta' toroq, imma baqa' qatt ma sar xejn f'dan ir-rigward. Il-Qorti hija tal-fehma li jekk hu minnu li l-art tar-rikorrenti ttieħdet għat-twessiegħ jew ghall-formazzjoni ta' triq, dan jixhed li tassew kien hemm skop pubbliku u għalhekk l-ilment tar-rikorrenti jillimita ruħu dwar jekk, f'każ li tassew l-għan tat-teħid kien dak li jgħidu huma, seħħx ksur tal-jedd tagħhom talli sallum dak l-għan baqa' ma twettaqx u l-użu maħsub baqa' ma sarx. Il-Qorti temmen li, mill-provi mressqa, mkien ma ħareġ li l-għan għat-teħid kien tabilħaqq għall-formazzjoni ta' triq ġdida jew it-twessiegħ ta' xi triq eqdem, iżda tqis li l-għan veru kien it-titjib tal-bajja u l-faċilitajiet tagħha għall-pubbliku, l-aktar meta wieħed iqis li fiż-żmien li l-art ittieħdet il-qasam tat-tisbiħ tal-pajjiż u t-turiżmu kienu bdew jiġbdu l-attenzjoni tal-amministrazzjoni pubblika;

Illi bil-kliem "skop pubbliku" l-liġi tifhem kull għan li jkollu x'jaqsam mal-użu esklussiv tal-Gvern jew mal-użu pubbliku ġenerali jew li għandu x'jaqsam ma' jew jiswa għall-interess jew qadi tal-pubbliku (sew jekk l-art tkun għall-użu tal-Gvern sew jekk le). Illum il-ġurnata huwa aċċettat li t-tifsira ta' "skop pubbliku" li wieħed isib fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 88 trid tinftiehem fid-dawl ta' osservazzjonijiet magħmulin f'xi sentenzi mogħtija mill-qrati tagħna fl-aħħar snin. B'dan il-mod, għalhekk, joħroġ li l-kejl tal-għan pubbliku huwa dak tal-interess ġenerali tal-kollettivita` b'kuntrast mal-interess tal-indvidwi.

Dan ifisser, li l-fatt waħdu li ġid jittieħed mingħand persuna waħda biex jingħata lil persuna oħra ma jġibx b'daqshekk in-nuqqas ta' interess pubbliku, jekk tassew ikun jirriżulta li dak it-teħid ikun seħħ għal għan pubbliku. Ifisser ukoll li l-fatt waħdu li post jittieħed biex jintuża għal skop kummerċjali ma jġibx b'daqshekk li l-għan maħsub mhuwiex wieħed pubbliku jew li mhuwiex fl-interess pubbliku;

...

Illi, b'żieda ma' dan, irid jingħad li t-teħid ta' art b'esproprju bla ma jkun identifikat b'mod preċiż il-progett li għalih l-art tkun ittieħdet ma għandux iġib ma jiswiex dak it-teħid jew li jiġi b'hekk nieqes l-interess pubbliku jew ġenerali maħsub. Sakemm il-Gvern jipprova kif jixraq u għas-soddisfazzjoni tal-Qorti li hemm utilita` pubblika fit-teħid tal-ġid li jkun u sakemm l-għan tat-teħid ma jitħalliex biss bħala ħsieb ipotetiku ta' ħtieġa potenzjali, it-teħid fl-interess pubbliku għandu jitqies li jkun ippruvat kif imiss;

Il-Qorti Kostituzzjonali spjegat li fl-appell, wieħed mill-aggravji kien li l-espropriju kien priv mill-interess pubbliku u, anke jekk kienet teżisti xi utilità pubblika, kien hemm sproporzjonalità esagerata bejn din l-utilità u l-hardship li sofrew, u għadhom qed isofru, l-atturi. Il-Qorti ddeċidiet hekk dwar dan l-aggravju:

27. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom, l-atturi jilmentaw illi nkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom ikkontemplati taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt il-Protokoll Numru wieħed tal-Konvenzjoni Europea dwar il-Ħarsien tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

28. Skont l-atturi, dan huwa l-każ prinċipalment għaliex ma kien hemm l-ebda "interess pubbliku" li għalih ittieħdet l-art in kwistjoni u l-konvenuti ma rnexxilhomx jippruvaw tali "interess pubbliku," meta dik il-prova kienet tispetta lilhom. Huma jgħidu li l-iskop għat-teħid tal-art tagħhom mill-Gvern kien wieħed vag u opak għall-aħħar, ikkappeġġjat mill-frażi "Għadira Scheme", u għalhekk isostnu illi din il-Qorti għandha tifli l-provi prodotti sabiex tivverifika jekk huwiex minnu li l-art ittieħdet fl-"interess pubbliku".

29. L-atturi jżidu li anke jekk, għall-grazzja tal-argument, fl-1957 kien hemm ippjanat xi tip ta' proġett bħall-bini ta' triq fuq l-art in kwistjoni, dan qatt ma

ġie attwat u anzi maż-żmien jidher li l-uniku skop li għalih ġiet użata parti mill-art in kwistjoni kien biex il-privat jinnegozja u jagħmel profitti minnha. L-atturi jsostnu illi d-dħul minn dan in-negozju qiegħed igawdih unikament terz privat u l-Gvern m'hu qed jibbenefika xejn minnu ħlief li l-Kummissarju intimat idaħħal il-ħlas nominali ta' Lm1 fis-sena għall-parti fejn jitqiegħdu l-umbrellel u miżata oħra irrilevanti titħallas lill-Awtorita` tat-Turiżmu. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-atturi jinsistu li minflok ma l-art tiġi konċessa lil terzi sabiex dawn jispekulaw u jagħmlu profitti minnha din kellha tiġi ritornata lill-atturi biex almenu jkunu huma, is-sidien tal-istess art, li jagħmlu tali qliegħ.
30. L-atturi jkomplu jgħidu illi l-interess pubbliku għandu jibqa' jissussisti għall-perjodu kollu tal-interferenza mill-Istat u jekk tali interess pubbliku jiġi nieqes, tiġi nieqsa wkoll il-bażi leġittima għal dik l-interferenza. Peress illi l-ewwel Qorti rrikonoxxiet li bejn meta ttieħdet l-art bl-ewwel dikjarazzjoni u l-1974 qatt ma sar xejn u li minn dik id-data 'l quddiem jidher li minnha bdew joperaw interessi privati l-ewwel Qorti messha ikkonkludiet illi kien ġie nieqes l-"skop pubbliku" għat-teħid tal-art in kwistjoni.

31. Fi kwalunkwe kaz l-atturi anki jekk jiġi ritenut li kien hemm xi utilita` pubblika f'dan kollu meta wieħed iqabbilha mal-hardship li sofrew l-atturi, fejn ġie sfrattat kuntratt ta' kiri tal-art għall-karavans, u għadhom qed isofru l-atturi, hija waħda esageratament sproporzjonata, liema sproporzjonalita` tirrendi l-istess esproprijazzjoni bħala waħda nulla u illegali.

...

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

35. Dak li din il-Qorti qed tiġi mitluba tiddeċiedi permezz tat-tieni aggravju tal-atturi u l-ewwel aggravju tal-konvenuti huwa prinċipalment:

a. jekk kienx jeżisti "skop pubbliku" għat-teħid tal-art tal-atturi mill-1957 sal-lum; u
b. jekk kien jeżisti dan l-iskop, jekk intlaħaqx dak il-bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tal-atturi għall-proprjeta` tagħhom meħtieġ kemm taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll taħt l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea.

L-Eżistenza ta' Skop Pubbliku

36. In vista tal-fatt illi l-ewwel aggravju li ressqu l-atturi ġie respint, din il-Qorti m'hijiex ser tikkonsidra dak l-aspett ta' dan it-tieni aggravju tal-atturi fejn jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ser tillimita ruħha għal dak l-aspett ta' dan it-tieni aggravju li jirrigwarda l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea.

37. Din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ewwel Qorti għamlet analiżi approfondita tal-kunċett ta' "interess pubbliku" jew "skop pubbliku" kif ġie interpretat

mill-Qrati Maltin kif ukoll mill-Qorti Europea matul iż-żminijiet u għalhekk ma hemmx il-ħtieġa li terġa' tirrepeti dawk il-prinċipji li jiggvernaw dan il-kunċett u dan għaliex ġia` ġew spjegati korrettment u fid-dettal fis-sentenza appellata u f'diversi sentenzi oħrajn. Ara, per eżempju, s-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Jannar 2005 fl-ismijiet "Tarcisio Borg vs. Is-Segretarju Parlamentari għall-Ambjent u l-Kummissarju tal-Artijiet;" is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Diċembru 1993 fl-ismijiet "Dr. Carmelo Vella et vs. Segretarju tad-Djar et" kif ukoll dik mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Diċembru 1993 fl-ismijiet "Carmelo Vella et vs. Segretarju tad-Djar."

38. Għandu jkun biżżejjed li din il-Qorti tirreferi għas-sentenza tagħha tas-26 ta' April 2013 fl-ismijiet Carmen mart Carmel Zammit et v. Kummissarju tal-Artijiet et fejn il-Qorti osservat li in tema legali u fis-suċċint, din il-materja hija regolata mis-segwenti principji:

"[18] L-oneru tal-prova li l-espropriju sar fl-interess pubbliku jirrisjedi fuq l-Istat. Dan l-interess għandu jibqa' jissussisti sal-mument li l-art tkun defenittivament għaddiet f'idejn l-Istat bil-konkluzjoni tal-proċeduri ta' esproprijazzjoni. L-interess pubbliku hu mmirat lejn il-ġeneralita` u marbut mal-finalita` aħħarija li għaliha l-proprjeta` qed tintuża, u dan indipendentement minn jekk dik l-attivita` tkunx magħmula minn awtorita` pubblika; ma jista' qatt jirreferi għall-interess essenzjalment privat, u l-interess huwa dejjem privat meta m'għandux applikazzjoni għal ġeneralita` taċ-ċittadin, tal-universalita` tal-pubbliku fl-Istat. Mill-banda l-oħra pero` il-fatt li terz privat, individwu, jibbenefika ukoll mill-esproprijazzjoni jew ikun involut b'xi mod fit-tħaddim anke jekk bi profitt għalih, ta' proġett li jkun fl-interess pubbliku u li jkun jirrikjedi esproprijazzjoni ta' art jew possediment ieħor, ma jfissirx neċessarjament li dik l-esproprijazzjoni ma tkunx saret fl-interess pubbliku. L-interess pubbliku jinkludi kull aspett tal-ħajja soċjali tal-pajjiż, inkluż skop kulturali. Dan l-iskop, soċjali jew kulturali jolqot firxa differenti ta' nies, anke jekk ikun hemm persuni li ma jinteressawx ruħhom f'attivitajiet ta' din ix-xorta."

39. Għalhekk, il-fatt waħdu li l-art tal-atturi jew parti minnha wara li ttieħdet minn għandhom mill-Gvern intużat għal skopijiet kummerċjali li ġġeneraw profitti lil terzi ma jfissirx b'daqshekk li dak it-teħid ma sarx għal skop pubbliku, kif donnhom jimplikaw l-atturi. Lanqas ma jfisser li l-esproprijazzjoni ma saritx fl-interess pubbliku jew għal skop pubbliku sempliċiment minħabba l-fatt li l-Gvern m'hux jagħmel profitt finanzjarju minnha.

40. Hekk fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ottubru 1999 fl-ismijiet John Mousu et v. Direttur tal-Lottu Pubbliku et kif ukoll fis-sentenza tagħha tal-11 ta' April 2006 fl-ismijiet Maria Stivala v. Direttur tal-Lottu Pubbliku ingħad li:

"Ma jistax jiġi eskluż li jkun hemm sitwazzjonijiet fejn art tittieħed mingħand persuna biex tingħata lil persuna oħra u dan ikun fl-interess pubbliku. Dan jista' jseħħ f'kuntest ta' promozzjoni ta' ġustizzja soċjali bħal ma ġie rikonoxxut mill-Qorti Europea fil-kaz James vs. U.K. (1986)…"

41. Hekk ukoll fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Jannar 2007 fl-ismijiet Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq v. Avukat Ġenerali ġie ritenut li:

"… ma jfissirx li l-proprjeta` privata ma tistax tittieħed anke biex jiġu promossi (anke jekk mill-privat) attivitajiet kummerċjali li jkunu direttament, jew forsi anke indirettament, fl-interess pubbliku." Ara wkoll Q. Kost. Carmen Zammit et v Kummissarju tal-Artijiet et, 26/4/2013; Q. Kost. Mario Cutajar noe. v Kummissarju tal-Artijiet et, 30/11/2001; Q. Kost. Emanuel Vella pro. Et noe. v Kummissarju tal-Artijiet et, 27/3/2003

42. Fis-sentenza tal-Qorti Europea fl-ismijiet James and others v. United Kingdom (21/2/1986, #40) il-Qorti Europea wkoll enunċjat dan il-prinċipju:

"… the compulsory transfer of property from one individual to another may, depending on circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest."

u kompliet tirritjeni li:

"The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation."

43. Mill-analiżi tal-provi prodotti irriżulta biċ-ċar illi l-għan tat-teħid tal-art tal-atturi jew parti minnha kien it-titjib tal-bajja u l-faċilitajiet tagħha għall-pubbliku u dan fi żmien meta l-ħtieġa ta' tisbiħ tal-pajjiż kien qiegħed jiġbed l-attenzjoni tal-amministrazzjoni pubblika anki għall-promozzjoni tal-pajjiż bħala destinazzjoni turistika minħabba l-impatt pożittiv li seta' jkollu, u rriżulta li kellu, t-turiżmu fuq l-iżvilupp ekonomiku ta' Malta. Din il-Qorti, għalhekk, ma taqbel xejn li l-iskop għat-teħid tal-istess art mill-Gvern kien wieħed vag u opak jew li t-teħid tal-istess art jista' jitqies li huwa "manifestly without reasonable foundation" u li konsegwentement ma kienx hemm skop pubbliku għat-teħid tal-istess art. Din il-Qorti tikkonvidi pjenament dak ritenut mill-ewwel li:

"Dak it-teħid kien marbut mal-użu li kellu jsir tar-ramla pubblika popolari ħafna b'aċċess għall-pubbliku in generali. Il-Qorti tifhem li t-tisħiħ ta' infrastruttura maħsuba ghall-użu mill-pubbliku tal-faċilitajiet tal-għawm huwa fih innifsu għan rilevanti ta' xejra pubblika, minbarra l-effetti ewlenin

li dan iħalli fil-qasam tal-industrija tas-servizzi marbuta ma' t-turiżmu u t-tkabbir ekonomiku tal-pajjiż.

Minbarra dan, it-teħid fl-interess pubbliku johrog ukoll fejn art tittieħed bla ma tkun żzviluppata, b'mod partikolari fejn l-għan tat-teħid ikun wieħed maħsub li jħares l-ambjent oriġinali jew iżommu f'kundizzjoni pristina."

44. L-esproprijazzjoni de quo hija għalhekk intiża biex tassigura l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali, ekonomiku, turistiku kif ukoll ambjentali fl-interess tal-kollettivita` konsonanti mal-valuri irikonoxxuti f'soċjeta` demokratika.

45. In sostenn ta' dan l-aggravju l-atturi issottomettew li l-ewwel Qorti rrikonoxxiet li bejn meta ttieħdet l-art bl-ewwel dikjarazzjoni fl-1957 u l-1974 qatt ma sar xejn da naħa tal-Gvern bl-art in kwistjoni u minn meta l-art ittieħdet lura mill-atturi sal-1974 l-interess pubbliku ma kienx jeżisti.

46. F'dan ir-rigward, din il-Qorti tosserva li l-fatt li proġett ikun għadu ma immaterjalizzax minkejja t-trapass taz-zmien, ma jwassalx neċessarjament għall-konklużjoni li l-espropriju ma jkunx sar fl-interess pubbliku, għax jista' jkun hemm fatturi li jispjegaw u jiġġustifikaw dan id-dewmien. Inoltre, kif ġia` ritenut minn din il-Qorti, "Mhux eskluż li proprjeta` tiġi esproprijata fl-interess pubbliku għax kien hekk meħtieġ biex tiġi assigurata l-attwazzjoni kompleta ta' proġett ta' utilita` partikolari fil-kuntest tal-iżvilupp partikolari taz-zona, jew biex tagħti lok, per eżempju, għall-espansjoni futur tal-istess progett. (Q. Kost. Pawlu Cachia v Avukat Ġenerali, 28/12/2001)

47. Mill-provi prodotti, din il-Qorti hija perswaza illi l-interess pubbliku għat-teħid tal-art in kwistjoni kien jeżisti sa mid-data meta ttieħdet mill-atturi fl-1957 sal-ġurnata tal-lum.

In-Nuqqas ta' Proporzjonalita` bejn l-Interess Pubbliku u d-Dritt tal-Atturi għall-Proprjeta`

48. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom, l-atturi jargumentaw ukoll illi anke jekk kellu jiġi konċess illi hemm xi utilita` pubblika fit-teħid tal-art tagħhom, meta dan jigi mqabbel mal-hardship li sofrew u għadhom qed isofru l-atturi hemm sproporzjon esagerat li jirrendi l-espropriju null u illegali.

49. Huwa ormai stabbilit li f'materja ta' teħid forzat ta' proprjeta` jinħtieg li jinżamm bilanċ bejn l-interess privat u l-interess ġenerali. Ara fost oħrajn Q. Kost. Peter Azzopardi noe. v Kummissarjuj tal-Artijiet et, 11/11/2011, #34; Dr David Tonna et v Kummissarju tal-Artijiet, 3/3/2011; Q. Kost. John Caruana et v Kummissarju tal-Artijiet, 31/10/2014, #22; ara wkoll ECHR Pincova and Pinc v The Czech Republic, 5/11/2002, #52; ECHR "Hutten-Czapska v Poland", 19/6/2006, #167.

50. Il-fatt li s-sidien tal-proprjeta` li ġiet esproprijata ma jkunux tħallsu kumpens meta ttieħdet il-proprjeta` jew ikun hemm dewmien kbir fl-għeluq tal-proċess għall-ħlas ta' tali kumpens huwa fattur determinanti għall-Qorti meta tiġi biex tqis jekk ikunx inżamm bilanċ bejn l-interess privat u dak ġenerali.

51. Peress illi l-atturi ma tħallsux kumpens meta ttieħdet il-proprjeta` tagħhom fl-1957 u għadhom sal-ġurnata tal-lum mingħajr l-ebda kumpens għall-proprjeta` tagħhom li ġiet esproprjata mill-Gvern, din il-Qorti taqbel perfettament mal-konklużjoni li wasslet għaliha l-ewwel Qorti illi kien hemm tassew piż sproporzjonat fuq l-atturi għall-finijiet tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea u dan minħabba d-dewmien esaġerat fil-proċess biex jitħallas il-kumpens u jsir it-trasferiment aħħari tat-titolu tal-art in kwistjoni. L-atturi mhux biss kienu imċaħħdin għal kollox minn kull sura ta' kumpens li kien jistħoqqilhom għall-esproprijazzjoni tal-art tagħhom iżda kienu wkoll imċaħħdin minn kwalunkwe dħul mill-użu tal-imsemmija art.

52. Din il-Qorti għalhekk ma taqbilx mal-konvenuti li l-allegazzjoni ta' lezjoni kellha semmai ssir wara li jiġi stabbilit il-kumpens u dan minħabba l-fatt li ma setax jiġi offrut kumpens peress li l-istess sidien qatt ma fornew il-prova tat-titolu lill-Kummissarju tal-Artijiet.

53. Huwa dmir tal-Kummissarju li jieħu dawk il-proċeduri opportuni biex jassigura li l-każ jimxi bid-debita ċelerita` u kif osservat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ Frendo Rando et v. Kummissarju tal-Art et deciza fl-4 ta' Frar 2000:

"… jinkombi (fuq) l-Kummissarju tal-Art li jistabbilixxi (min huma) s-sidien tal-art u li jagħmel dak kollu neċessarju sabiex dawn jiġu notifikati u l-proċeduri jipprosegwu regolarment. Għalhekk mhux skużanti għall-Kummissarju tal-Art li jgħid li l-atturi naqsu li jipprovdu l-informazzjoni meħtieġa dwar it-titolu tagħhom. Inoltre jiġi osservat li l-liġi (Kap. 88) ma tippermetti ebda skuża għal dewmien għad-determinazzjoni tal-kumpens xieraq …"

54. Madankollu, din il-Qorti taqbel ma' dak ritenut mill-ewwel Qorti li l-fatt li kien biss wara bosta snin li l-atturi talbu lill-Kummissarju tal-Artijiet biex jersaq għal-likwidazzjoni tal-kumpens u baqgħu ma nqdewx bil-proċedura biex jitolbu lill-Qorti tordna lill-intimat biex jibda l-proċess tal-ħlas tal-kumpens u x-xiri tal-art huwa fattur li kellu jittieħed qies tieħu għall-fini li jiġi kalibrat l-ammont ta' kumpens morali mistħoqq.

55. Kif osservat din il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Frendo Randon (Q. Kost. "Dr. Rene' Frendo Randon et vs. Il-Kummissarju tal-Art et.", 10/7/2009, #62):

"Kif ġie rilevat minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha "Paul Fenech vs Kummissarju tal-Artijiet", deċiża fl-20 ta' Frar 2009, f'każijiet bħal dak odjern kien jeżisti rimedju ordinarju, fejn sid l-art jistitwixxi procedura ċivili fejn jitlob

lill-Qorti tiffissa terminu qasir u perentorju li fih, il-Kumissarju tal-Artijiet irid jaġixxi biex ikompli l-proċedura tal-esproprjazzjoni. Għalkemm ir-rikorrenti appellanti utilizzaw dan ir-rimedju biss fl-1996, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li huma kellhom jagħmlu użu minn dan ir-rimedju għexieren ta' snin qabel, u kieku għamlu hekk, forsi li d-dewmien f'dan il-każ kien jonqos konsiderevolment. Konsegwentement, fil-likwidazzjoni tad-danni morali, għandu jittieħed ukoll kont tal-fatt li r-rikorrenti appellati jaħtu wkoll f'ċertu sens, għalkemm b'mod limitat ħafna, għal dan id-dewmien għaliex għal snin sħaħ naqsu li jutilizzaw rimedju ordinarju disponibbli għalihom."

56. Għaldaqstant, u għar-ragunijiet hawn fuq mogħtija, it-tieni aggravju tal-atturi u l-ewwel aggravju tal-konvenuti qed jiġu respinti."

F'dan il-każ il-Bord għandu jqis ukoll id-definizzjoni ta' skop pubbliku mogħtija fil-Kap. 573, stante li l-għaxar snin itterminaw fl-2019, wara l-promulgazzjoni tal-Kap. 537 fl-2017. It-terminu "skop pubbliku" hu definit bħala:

"skop pubbliku" jfisser kull skop li għandu x'jaqsam mal-użu esklużiv tal-Gvern jew mal-użu pubbliku ġenerali, jew li għandu x' jaqsam ma' jew jiswa għall-interess jew qadi tal-pubbliku (sew jekk l-art tkun għallużu tal-Gvern sew jekk le) jew ma' jew għall-ippjantar tal-ibliet jew ma' jew għar-rikostruzzjoni jew għaż-żieda fl-impiegi, jew għat-tkattir fit-turiżmu, jew ***għall-promozzjoni tal-kultura, jew għall-preservazzjoni tal-identità nazzjonali u storika****, jew għall-ħarsien ekonomiku tal-Istat jew kull skop li għandu x'jaqsam mad-difiża ta' Malta jew li għandu x'jaqsam ma' jew jiswa għall-operazzjonijiet navali, militari jew tal-ajru; u jfisser ukoll kull skop ieħor imsemmi bħala pubbliku minn xi liġi; u għall-finijiet ta' din it-tifsira, fejn l-iskop sabiex jiġi eżerċitat xi dritt taħt dan l-Att ikun marbut mal-utilizzazzjoni ta' xi art jew xi dritt marbut jew relatat magħha għal kull raġuni marbuta mal-provvista, ħażna jew distribuzzjoni ta' karburanti jew sorsi oħra ta' enerġija, jew f'konnessjoni mal-provvista ta' xi servizz ta' utilità jew servizz muniċipali jew proġett infrastrutturali, għandu jitqies bħala konness ma' jew anċillari għall-interess pubbliku jew utilità.*

Fil-każ odjern mix-xhieda mogħtija fil-15 ta' Ġunju 2022 (fol 71C sa 71N) minn **Kenneth Gambina, in rappreżentanza ta' Heritage Malta**, jirriżulta li l-art tmiss mat-Tempju ta' Ħaġrat li hu rikonoxxut bħala wirt dinji mill-UNESCO World Heritage. It-talba għall-espropju saret fl-2007 wara li nħareġ il-permess ta' żvilupp 3900/2002 f'isem ir-rikorrenti ghall-art tiegħu u dak bin-numru 1272/2000 f'isem Filomena Galea ghall-art biswit dik tar-rikorrenti. L-iżviluppi proposti kienu jikkonsistu f'fondi residenzjali u garaxx. Tul il-proċess tal-applikazzjoni għall-iżvilupp Heritage Malta oġġezzjonat għall-iżvilupp iżda l-permess inħareġ xorta waħda. Kenneth Gambina spjega li sabiex it-tempju jiġi salvagwardjat ikun inutli li jiġi protett biss it-tempju iżda anke l-madwar kien jeħtieġ protezzjoni għaliex fin-nuqqas dan jikkomprometti t-tempju nnifsu u l-*landscape* ta' madwaru.

B'hekk Heritage Malta ħasset li l-unika mod kif setgħet tissalvagwardja t-tempju kien billi tagħmel talba għall-esproprju tal-art li tigi faċċata tat-tempju. Din it-talba saret permezz ta' ittra mibgħuta minn Heritage Malta lill-Kummissarju ta' Artijiet fid-29 ta' Ottubru 2007 (fol 72) fejn jingħad li jekk l-art li tinsab faċċata tat-Tempju ma tiġix esproprjata ser ikun hemm anke ksur tal-obbligi assunti minn Malta bħala firmatarja tal-UNESCO (1972) World Heritage Convention. It-talba ma saritx biss fir-rigward tal-art li tappartjeni lir-rikorrenti iżda wkoll għal art ta' biswita li tappartjeni lil terzi u tinsab ukoll faċċata tat-tempju, hekk kif jidher mill-pjanta annessa mad-dikjarazzjoni presidenzjali a fol 22. Mill-ittra mibgħuta minn Noel Zammit għan-nom ta' Heritage Malta lill-Awtorita' intimata fit-28 ta' Frar 2019 (Dok JSX 3 – fol 65) joħroġ ċar li l-iskop tal-esproprju kien sabiex ma jsirx żvilupp fuq l-art u dan l-iskop għadu viġenti sa llum. Ingħad:-

...

The land was taken over to avoid development and form a buffer area between the site and the existing development. Therefore, the original reason for expropriation is being attained and for this same reason, the land is still required by Heritage Malta as part of its fulfilment of its obligations in protecting this UNESCO World Heritage Site on behalf of the international community.

Il-Bord huwa konvint li f'dan il-każ, l-iskop pubbliku li trid il-liġi, jeżisti. L-esproprjazzjoni hija ntiża sabiex ikun hemm il-preservazzjoni storika tat-tempju ta' Ħaġrat billi jkun hemm *buffer zone* faċċata tal-istess tempju u l-art ma tiġix żviluppata. Il-Bord josserva li dan mhuwiex każ uniku fejn art ġiet esproprjata sabiex isservi ta' *buffer zone* madwar tempju storiku. Hekk pereżempju is-sentenza **Camilla Scerri et vs Awtorita' tal-Artijiet (Rikors 5/19/1 NB)** deċiża minn dan il-Bord fl-14 ta' Diċembru 2022 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju 2023 kienet ukoll titratta esproprju ta' raba' u art miftuħa biex isservi bħala *buffer zone* għat-Tempju ta' Skorba fl-Imġarr, fil-viċinanzi ħafna tat-Tempju ta' Ħaġrat mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Bord josserva li l-fatt li t-Tempju ta' Ħaġrat huwa mdawwar b'ħajt u bir-*railing* mhuwiex biżżejjed sabiex dan jikkostitwixxi *buffer zone*. Dan kif konstatat mill-Bord stess li aċċeda fis-sit in meritu fl-aċċess miżmum fl-14 ta' Lulju 2023. Waqt l-imsemmi aċċess l-avukat tar-rikorrent issottometta li bejn it-tempju u l-art esproprjata ser tkun għaddejja triq proġettata. Iżda l-Bord josserva li lanqas dan il-fatt m'hu biżżejjed sabiex dan jikkostitwixxi *buffer zone*.

L-attur isostni li gjaladarba l-iżvilupp propost minnu sab il-konferma tal-Awtorita tal-Ippjanar f'liema proċeduri kienet anke ssottomettiet l-oppożizzjoni tagħha Heritage Malta allura s-sensittivita tas-sit ġja ttieħdet in konsiderazzjoni mill-istess Awtorita' tal-Ippjanar li hija fdata bil-mansjoni li tevalwa applikazzjonijiet ta' żvilupp u din ma sabet xejn ta' xkiel tant li harġet il-permess. Iżda l-Bord

josserva li l-fatt li l-iżvilupp propost mir-rikorrenti ġie approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar ma jfissirx li l-art mhijiex meħtieġa fl-interess pubbliku. Inoltre huwa inkontestat li l-Awtorita' tal-Ippjanar hija responsabbli mill-lat ta' ppjanar biss u ma tinoltrax ruħha f'kwistjoni ta' jekk art hijiex meħtieġa għal skop pubbliku stante li din mhijiex il-mansjoni tagħha.

In kwantu għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti li bl-esproprju mhux ser ikollu aċċess ghall-kumplament tal-art tiegħu (billi l-esproprju jolqot biss parti mill-art) u li ser isofri detriment minħabba li tiġi eliminata l-*borehole*, il-Bord josserva li fix-xhieda tiegħu **tal-15 ta' Ġunju 2022 (fol 71L et seq) Kenneth Gambina għal Heritage Malta** spjega li Heritage Malta m'hu se taghmel ebda bini fl-art esproprjata. Huwa jgħid "*bini mhux se jkun hemm*" u "*Aħna rridu nkunu l-proprjetarji ta' dik l-art, għax nassiguraw ruħna mija fil-mija, għal dejjem, li ma jinbeniex*". Inoltre dwar l-aċċess għal u użu ta' l-*borehole* ix-xhud jgħid illi "*qatt ma tellifnieh milli juża l-ispiera, u mhux se ntellfuh milli juża l-ispiera*". B'hekk anke dawn is-sottomissjonijiet m'għandhomx mis-sewwa u qed jiġu respinti. Fi kwalunkwe każ il-Bord josserva li anke li kieku r-rikorrenti jiġi mtellef mit-tgawdija tal-possediment tiegħu inkluż il-*borehole*, dan l-argument ma jxejjinx il-ħtieġa li l-art tiġi esproprjata fl-interess pubbliku sabiex jiġi ssalvagwardjat t-tempju u l-akwata tiegħu. Naturlament hekk kif jingħad fis-sentenzi ċitati aktar 'l fuq, meta s-sid jiġi mċaħħad mill-proprjeta' tiegħu għall-interess pubbliku, huwa għandu dritt ta' kumpens xieraq u ġust. F'dan il-każ il-kumpens offrut fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-5 ta' Marzu 2009 seta' jiġi kkontestat mir-rikorrenti sabiex jingħata kumpens akbar minn dak offrut. F'dawn il-proċeduri ma jirriżultax jekk il-kumpens offrut ġiex ikkontestat mir-rikorrenti. Jekk tali proċeduri ma tressqux, din kienet l-għażla tar-rikorrenti.

Għaldaqstant mill-kunsiderazzjonijiet kollha sudetti għandu jirriżulta għal kwantu ċar illi anke li kieku l-azzjoni tar-rikorrenti kienet proċeduralment korretta, xorta waħda tfalli fir-rigward tal-mertu ossia fir-rigward tat-tielet element tal-Artikolu 63 li jipprovdi li l-art **ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku** għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-Dikjarazzjoni stante li kif ġie ppruvat l-esproprju *de quo* sar ai fini ta' skop pubbliku u l-art in meritu intużat u qeda fil-fatt tintuża għall-iskop pubbliku li għalih seħħ l-esproprju ossia bħala *buffer zone* faċċata tat-tempju sabiex ikun hemm il-preservazzjoni storika tat-tempju ta' Ħaġrat *nonche'* bħala parti mit-twettiq tal-obbligi assunti mill-Istat Malti fil-ħarsien ta' dan is-sit ta' Wirt Dinji tal-UNESCO u sabiex jiġi żgurat li ma jkun ebda ksur ta' dawn l-obbligi assunti mill-Istat Malti bħala firmatarju tal-UNESCO (1972) World Heritage Convention.

III. KONKLUŻJONI

Għalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li jilqa' r-raba eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata enumerata 2.4 u jilqa' wkoll l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita intimata fil-mertu jiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż a karigu tal-istess rikorrenti.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

18 ta' Marzu 2024