BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 25 ta' Settembru 2025

L-Avukat Dr. Peter Borg Costanzi (ID 247554M) għan-nom u in rapprezentanza tal-assenti **Alfred Zawadzki**; **Francis Cachia Caruana** (ID 278471M) f'ismu proprio u ghan-nom u in rapprezentanza (a) tas-socjeta` en nome collectiv **Bravo** (P 1184), (b) tal-assenti **Susan Meadows**, (c) tal-assenti **Anne Hynds**, u (d) tal-assenti **Stephen Sant Cassia**; **Josephine Cachia Caruana** (ID 334124M) **u b' digriet tad-9 ta' Jannar 2024 l-atti ġew trasfuzi f'isem Francis Cachia Caruana** (ID 278471M), **Anne Louise Ellul Cachia Caruana** (ID 24768M), **Richard Cachia Caruana** (ID 139255M) u **Edward Cachia Caruana** (ID 531951M) wara l-mewt tal-istess **Josephine Cachia Caruana**; **Anne Louise Ellul Cachia Caruana** (ID 24768M); L-Avukat Dr **Tonio Ellul** (ID 295869M); **Richard Cachia Caruana** (ID 139255M); **Edward Cachia Caruana** (ID 531951M); **Silvana Cachia Caruana** (ID 601354M); **Alfred Manduca** (ID 502658M); **Joseph Manduca** (ID 757259M); **Carmelina Sant Cassia** (ID 0502728M); **Paul Sant Cassia** (ID 823454M); Dottor **Suzanne Felice Sant Cassia** (ID 0024256G); **Peter Sant Cassia** (ID 0176861M); **Joanna DeBono Sant Cassia** (ID 0357465M); **Beaumont Estates Limited** (C 10365); **Anthony Cardona** (ID 406952M); **Stefan Cardona** (ID 113480M); **Christianne Cardona** (ID 213182M); **Christef Company Limited** (C 8184); **Cardona Holdings Limited** (C 18853); **S O C & K Company Limited** (C 8141); **Ruggier Holdings Limited** (C 14022);

Ruggier Investments Limited (C 18852); **Tumas Group Company Limited** (C 7820) gia Fenech Group Company Limited.

u

Doctor Josef Preziosi (ID 237453M), Doctor Victor Preziosi (ID 129025M), Dottor Peter Caruana Galizia għan-nom ta' (a) l-assenti **Doctor Marco Hero (Passaport Malti 1059169),** u (b) l-assenti **Roberto Hero (Passaport Malti 947993), Dr Louis Camilleri Preziosi (ID 749039M)**

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 9
Rikors Numru: 14/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Dr. Peter Borg Costanzi *noe. et* datat 21 ta' April 2021 fejn ġie premess:

Illi huma s-sidien ta` porzjoni art li fiha kejl superfiċjali ta` tomna erba` siegħan u tlieta punt sebgħa kejliet (1T 4S 3.7K) ekwivalenti għal 1942.82m$^2$ li tikkomprendi fiha razzett u tikkonfina mil-Punent ma` Triq Bengħajsa, mit-Tramuntana u Xlokk ma` Sqaq liema proprjetà hija indikata bħala <u>proprjetà numru 50</u> fid-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali Sir Maurice Dorman tat-13 ta` Frar tas-sena 1969 u ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-istess ġurnata – notifikazzjoni tal-Gvern numru 160 (Dokument A).

Illi din il-proprjetà qatt ma ġiet okkupata mil-Gvern u l-pussess baqa` u għadu f'idejn ir-rikorrenti. Din il-proprjetà hija murija fuq l-screenshots Dokument B u C.

Illi ai fini tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 63 tal-Kap 573 jigi dikjarat illi:

i. Ir-rikorrenti huma s-sidien b'titolu validu fuq l-art u jirrapreżentaw it-totalita;

ii. L-Avviż fuq imsemmi nħareġ qabel ma daħal fis-seħħ il-Kap 573;

iii. *L-art ma ġietx akkwistata skond waħda mil-għamliet imsemmija fl-istess Att;*

iv. *L-art ma ntużatx għal skop pubbliku għall-iktar minn għaxar snin minn meta ħarġet id-dikjarazzjoni fuq imsemmija, u l-Gvern qatt ma okkupa din il-proprjetà u lanqas ma sar Avviż tal-Ftehim jew xi intimazzjoni ġudizzjarja.*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

1. *jħassar id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali fuq imsemmija in kwantu li tolqot il-proprjetà fuq imsemmija u jordna li l-art tintradd lura lilhom;*

2. *tillikwida d-danni materjali u danni morali li ġew imġarrba mir-rikorrenti u tikkundanna lill-Awtorità tħallas l-istess danni kif hekk likwidati;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 18 ta' Mejju 2021 (fol 53 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

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

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

2.1 Illi, ghad irid ikun verifikat, ir-root of title tar-rikorrent, hekk kif mhux biss ir-rikorrent ma provdiex evidenza konklussiva fir-rigward, iżda it-titlu għad irid jiġi verifikat u eżaminat mill-Awtorita tal-Artijiet;

2.2 Illi, ir-rikorrenti ma provdiex lanqas evidenza konklussiva li l-art mertu ta' dan ir-rikors kienet milquta bid-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata tlettax ta' Frar elf disa' mija disgħa u sittin;

2.3 Illi għad irid jiġi pruvat li l-art qatt ma ntuzat għal skop pubbliku mill-Gvern ta' Malta;

2.4 Illi, mingħajr preġudizzju għal dak li ntqal, l-Awtorita' tal-Artijiet tista' tipprodi raġunijiet validi għax l-art baqgħet ma ntużatx fil-perjodu mid-data tad-Dikjarazzjoni sad-data li ġie intavolat ir-rikors;

2.5 Illi bla ġreġudizzju għall-argumenti t'hawn fuq, l-Awtorita; tal-Artijiet tista' turi li din l-art għadha meħtieġa għal skop pubbliku;

2.6 Illi L-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva d-dritt li tipprovdi eċċezzjonijiet u raġunijiet ulterjuri.

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċħad dan ir-rikors.

Salv kull provediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq

Bl-ispejjeż kontra l -istess rikorrenti

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent

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

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti preżentata fit-28 ta' Mejju 2025 (fol 169 *et seq*).

Sema t-trattazzjoni orali (reġistrata) tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tal-15 ta' Lulju 2025.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Dawn il-proċeduri jirrigwardaw esprorju ta' porzjoni art ta' tomna erba' siegħan u tlieta punt sebgħa kejliet (1T 4S 3.7K) li tikkompredni fiha razzett konfinanti ma' Triq Bengħajsa u Triq il-Fortizza, L/O Birżebbuġia liema art hija milquta bid-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali numru 160 tat-13 ta' Frar 1969 u indikata bħala *item* 50 (fol 14). L-art hija murija fuq il-pjanta LD 56/67 bin-numru '50' tal-kejl ta' 1942.82MK. Fl-istess Dikjarazzjoni l-imsemmija art ġiet dikjarata bħala meħtieġa mill-Awtorita kompetenti għal skop pubbliku u li l-akkwist tagħha għandu jkun b'xiri assolut.

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qedin jitolbu lill-Bord fl-ewwel lok sabiex jordna li d-Dikjarazzjoni fuq imsemmija tiġi mħassra u l-art imrodda lura lilhom oltre

ħlas ta' danni materjali u morali u dan ai termini tal-Artikolu 63 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Provi</u>

Fl-affidavit tiegħu l-Avukat Peter Borg Costanzi (fol 43 *et seq*) xehed li l-art in meritu hija proprjeta' ta' Manduca Estates u Preziosi Estates nofs bin-nofs kull wieħed. Huwa jamministra l-ġid ta' Manduca Estates u hekk ilu sa mill-1991. Din il-prorpjeta kienet mgħotija bi qbiela li Toni Grixti mill-inqas sa mill-1938 u esebixxa r-riċevuti tal-kera tas-snin 1938, 1939 u 1940 (Dok A – fol 45). Mal-mewt ta' Toni Grixti l-qbiela daret fuq ibnu Manuel Grixti li kien anke jgħix fil-post (riċevuti tal-keta għas-snin 1987 sa 1996 – Dok B - fol 46). Fis-sena 2009 huwa ġie nfurmat minn Giuseppi Grixti li Manuel Grixti kien miet u l-qbiela daret fuqu (Dok C – fol 47). Giuseppi Grixti, li wkoll kien jgħix fil-post, miet guvni fit-13 ta' Novembru 2011. Neputieh George Zahra talab li l-qbiela ddur fuqu iżda s-sidien m'aċċettawx u ċ-ċwievet ġew ritornati lis-sidien f'Jannar 2013.

Huwa jgħid li l-proprjeta tinsab fi stat ħażin u li l-art qatt ma kienet okkupata mill-Gvern. Fl-4 ta' Lulju 2016 kiteb lill-Kummissarju tal-Artijiet biex l-art tiġi rilaxxjata (fol 49) u għalkemm irċieva ittra mingħand Herman Borg, *manager* fi ħdan id-Dipartiment tal-Proprjeta tal-Gvern (fol 50) fejn dan tal-aħħar kien talab informazzjoni mingħand l-entita li kienet oriġinarjament talbet l-esproprju (fol 51) huwa baqa ma' rċieva ebda risposta u għalhekk is-sidien kellhom jiftħu dawn il-proċeduri.

Huwa **xehed ukoll fis-seduta tas-16 ta' Ġunju 2021** li l-art in meritu dejjem baqgħet fil-pussess tas-sidien u qatt ma ttieħdet u kemm kien ilu fl-amministrazzjoni tal-proprjeta fl-aħħar 20 - 30 sena kien jirċievi l-kera mingħand il-bidwi sakemm miet u ċ-ċwievet u l-pussess għaddew lura għand is-sidien.

Fis-seduta tad-19 ta' Jannar 2024 xehedet in-Nutar Marisa Grech, *Acting Chief Officer*, fi ħdan l-Awtorita intimata, li l-art in kwistjoni hi kolpita bid-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali numru 160 tat-13 ta' Frar 1969 (Dok MGX 1 – fol 119) u murija fil-pjanta Dok MGX 2 – fol 131 bħala plot 50. Fuq din l-art kienu inħarġu Notifika tad-Dikjarazzjoni (Dok MGX 3 sa MGX 5 – fol 132-134) u Avviz Għall-Ftehim (Dok MGX 6 sa MGX 8 – fol 135-137) lis-sidien li minn naħa tagħhom ma aċċettawx l-offerta (Dok MGX 9 sa MGX 11 – fol 138-140). Mistoqsija dwar l-użu tal-art ikkonfermat li l-art mhux qed tintuża mill-Gvern u mistoqsija dwar il-possibilita ta' rilaxx o meno tal-art tgħid li m'għandix risposta dwar jekk l-art hiex meħtieġa o meno iżda rrilevat li kien għaddej eżerċizzju sabiex jiġu identifikati liema artijiet fl-akwata ma kienux għadhom aktar meħtieġa bl-art in meritu tifforma parti minn dan l-eżerċizzju.

Fis-seduta tat-18 ta' Settembru 2024 xehed Dr. James Ebejer, *Senior Professional Officer*, fi ħdan l-Awtorita intimata li esebixxa orthophoto Dok JE 1 – fol 145 li juri li l-art fil-fatt mhiex użata. Huwa xehed ukoll fis-seduta **tat-18 ta' Novembru 2024** li bħala

Awtorita kitbu lill-*Public Works*, li hija responsabbli mill-art in meritu, dwar jekk tistax tiġi rilaxxjata iżda ma rċevewx risposta. Huwa xehed ukoll b'Affifavit Dok LAZ 1 – fol 149 *et seq* li bih ikkonferma l-istess fatti li kienet xehdet dwarhom preċedentement in-Nutar Marisa Grech.

IKKUNSIDRA

__Titolu__

L-intimata eċċepiet li hija riedet teżamina u tivverifika t-titolu tar-rikorrenti.

In sostenn tat-titolu l-atturi esebew il-*Property Ownership Form* (Dok POF – fol 85 *et seq*) li fiha hemm nota spjegattiva dettaljata ppreparata u ffirmata mill-Avukat Peter Borg Costanzi dwar *ir-route of title* (fol 90 sa 97). Xehed ukoll l-Avukat Peter Borg Costanzi permezz tal-**affidavit tiegħu (fol 43 *et seq*)** li l-art in meritu hija proprjeta' ta' Manduca Estates u Preziosi Estates nofs bin-nofs kull wieħed.

Fis-seduta tat-18 ta' Settembru 2024 (fol 4143) l-Awtorita' intimata ddikkjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti.

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

__Mertu__

L-Art. 63 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta li fuqu hija bbażata l-azzjoni attriċi huwa indikat fis-*side note* bħala azzjoni biex tiġi mħassra dikjarazzjoni f'sitwazzjoni fejn art għadha ma ġietx akkwistata. Dan l-Artikolu jaqra hekk:

> *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 jridu jissodisfaw ir-rikorrenti sabiex tirnexxi l-azzjoni tagħhom taħt l-Artikolu 63(1) 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. Ma dawn il-Bord irid iqis ukoll dak dispost fis-sub-artikolu 5 tal-Artikolu 63 u cioe' li *"l-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.*

Ikun siewi fl-ewwel lok li l-Bord iqabbel l-Artikolu 63 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-Artikolu 67 ikopri dawk il-każijiet fejn is-sid jista' jitlob ir-radd lura ta' art okkupata jew amministrata mingħajr ma tkun saret dikjarazzjoni. Imbagħad l-Artikolu 68 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-Artikolu 69 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.

Niġu issa għall-eżami tal-elementi meħtieġa taħt l-Artikolu 63 fil-każ preżenti. Mill-provi jirriżulta li l-art in meritu hija kolpita minn Dikjarazzjoni ta' esproprju tal-Gvernatur Ġenerali numru 160 tat-13 ta' Frar 1969 u kwindi qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap 573 li daħal fis-seħħ fil-25 ta'April 2017. B'hekk l-ewwel element hu soddisfatt.

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. Fil-każ in diżamina, mill-provi prodotti ħareġ li wara d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali sudetta inħarġu Notifika tad-Dikjarazzjoni (Dok MGX 3 sa MGX 5 – fol 132-134) u Avviz Għall-Ftehim (Dok MGX 6 sa MGX 8 – fol 135-137) lis-sidien li minn naħa tagħhom ma aċċettawx l-offerta (Dok MGX 9 sa MGX 11 – fol 138-140). Il-Gvern baqa' ma ħa ebda pass ulterjuri biex l-art tiġi akkwistata. B'hekk anke t-tieni element jinsab soddisfatt.

Kwantu għat-tielet element tal-Artikolu 63 dan jipprovdi li l-art ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-Dikjarazzjoni.

Dan il-Bord diversament presjedut evalwa estensivament id-definizzjoni ta' skop pubbliku 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 konklużiva 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 ħaġa 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

[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.

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.

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 rapprezentanza 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 għall-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."

Applikati dawn l-insenjamenti għall-każ odjern il-Bord sejjer issa jindirizza t-tielet element meħtieġ fl-azzjoni taħt l-Artikolu 63(1) u cioe' illi l-art ma tkunx intużat għall-iskop pubbliku għal perjodu ta' aktar minn għaxar snin minn meta tkun inħarġet id-Dikjarazzjoni. Fl-eċċezzjonijiet tagħha l-Awtorita intimata qalet li l-art in kwistjoni għadha meħtieġa u għad hemm interess pubbliku u li hija tista' tipprovdi raġunijiet validi għax l-art baqgħet ma ntużatx fil-perjodu mid-data tad-Dikjarazzjoni sad-data li ġie intavolat ir-rikors. Madanakollu waqt it-trattazzjoni tal-għeluq l-avukat difensur tal-Awtorita qalet li l-art in meritu baqgħet qatt ma ntużat mill-Gvern u li kwantu għar-rilaxx o meno tal-art l-istess Awtorita ma kienetx għadha rċeviet risposta mid-Dipartiment tax-Xogħolijiet Pubbliċi li kienet l-entita responsabbli mill-esproprju u kwindi kwalsiasi dilungar m'għandux ikun attribwit lill-intimata.

Mill-provi prodotti m'hemmx dubbju li t-trapass tal-10 snin mid-data tad-Dikjarazzjoni imsemmi fil-Liġi f'dan il-każ altru milli għadda. Lanqas hemm dubbju li fl-istess żmien l-art ma ntużatx għall-skop pubbliku. Fil-verita mill-provi ħareġ li l-art ma ntużat bl-ebda mod mill-Gvern. Infatti l-art baqgħet dejjem fil-pussess tas-sidien kif ħareġ mix-xhieda tal-Avukat Borg Costanzi li spjega li l-art kienet bi qbiela għand ċertu Toni Grixti mill-

inqas sa mill-1938 u mal-mewt tiegħu l-qbiela daret fuq ibnu Manuel Grixti li kien anke jgħix fil-post. Mal-mewt ta' Manuel Grixti l-qbiela daret fuq Giuseppi Grixti li miet guvni fit-13 ta' Novembru 2011 sakemm iċ-ċwievet ġew ritornati lis-sidien f'Jannar 2013. L-Avukat Borg Costanzi xehed ukoll li l-proprjeta tinsab fi stat ħażin u li qatt ma kienet okkupata mill-Gvern. Għalkemm fl-4 ta' Lulju 2016 kiteb lill-Kummissarju tal-Artijiet biex l-art tiġi rilaxxjata (fol 49) baqa ma rċieva ebda risposta u nfteħu dawn il-proċeduri. Xehed li kemm ilu fl-amministrazzjoni tal-proprjeta fl-aħħar 20 - 30 sena l-art dejjem baqgħet fil-pussess tas-sidien u huwa kien jirċievi l-kera mingħand il-bidwi sakemm miet u ċ-ċwievet u l-pussess għaddew lura għand is-sidien.

Mill-provi jemergi ċar li għal finijiet tat-tielet element tal-Artikolu 63(1) m'hemmx dubbju li l-art baqgħet ma ntużatx għall-iskop pubbliku għal aktar minn 10 snin mid-Dikjarazzjoni tant li l-Awtorita qeda taqbel li l-art baqgħet qatt ma ntużat mill-Gvern u mill-provi, mhux kontradetti, tar-rikorrenti jirriżulta li l-pussess dejjem baqa f'idejn l-atturi.

Sabiex jassistuh f'dan il-każ il-Bord ħatar bħala **membri tekniċi tiegħu lill-Periti Vincent Buhagiar u Godwin Abela** sabiex jirrelataw dwar l-użu tal-art. Fir-rapport tagħhom (fol 71 *et seq*) il-Membri Tekniċi kkonkludew illi:

> *Kif jidher sew mill-aerial photograph tas-sena 2018 mehud minn fuq is-sit tal-Awtorita tal-Ippjanar u m ir-ritratti hawn taht esebiti mehudin mill-esponenti waqt l-access, l-art u l-binjiet jinsabu fi stat ta' abbandun u zdingar totali. Il-binjiet huma fi stat ta' kollass u f'partijiet fi stat perikolanti. Il-hitan konfinanti huma fil-parti l-kbira imwaqqghin*

Harsa lejn ir-ritratti meħuda mill-membri tekniċi (fol 73-76) jikkonferma proprju l-istat dilapidat u ta' abbandun li fih jinstabu l-art u l-istrutturi u li kjarament l-art ma ntużatx. Dan huwa wkoll konfermat minn **Dr. James Ebejer, *Senior Professional Officer*, fi ħdan l-Awtorita intimat li fis-seduta tat-18 ta' Settembru 2024** esebixxa *orthophoto* Dok JE 1 – fol 145 li juri li l-art fil-fatt mhiex użata.

Finalment kwantu għal dak previst fl-Artikolu 63(5) tal-Kap 573 il-Bord iqis li mill-provi sottomessi l-Awtorita ma seħħiliex tipprova li kien hemm raġunijiet validi għaliex l-art baqgħet ma ntużatx għal perijodu kontemplat fil-Liġi jew li għad hemm interess pubbliku fl-akkwist tal-art. Pjuttost ħareġ li minkejja li d-Dipartiment tax-Xogħolijiet Pubbliċi intalbu informazzjoni dwar jekk jeħtieġux aktar l-art in meritu dawn baqgħu ma taw ebda risposta. Kif tajjeb isostnu l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet kien jinkombi fuq l-intimata li tipprova l-bżonn u l-iskop wara t-teħid tal-art, liema prova ma ġietx imressqa.

Għalhekk mill-assiem tal-provi l-Bord iqis li l-elementi kollha rikjesti taħt l-Artikolu 63(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta ġew soddisfatti mir-rikorrenti u l-Bord sejjer jilqa l-

ewwel talba tar-rikorrenti u ser jordna li d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali numru 160 tat-13 ta' Frar 1969 referibbilment u limitatament għall-art in meritu ossia dik indikata bħala *item* 50 fuq il-pjanta LD 56/67 (fol 131) tal-kejl ta' 1942.82MK tiġi mħassra u li tali art tiġi mrodda lura lir-rikorrenti.

Danni Materjali

Fit-tieni talba tagħhom l-atturi talbu lill-Bord sabiex jillikwida u jordna lill-Awtorità intimata 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.

L-Artikolu 63(3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

> *"(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".*

F'dan ir-rigward il-Bord josserva li fin-Nota ta' Osservazzjonijiet tagħhom (fol 179) l-atturi jiddikjaraw li mhux qed jinsistu għad-danni materjali u li għall-finijiet w effetti kollha tal-Liġi qed jirrinunzjaw għalihom.

In vista ta' din id-dikjarazzjoni l-Bord iqis it-talba għal danni materjali bħala rinunzjata u kwindi mhux ser jinvesti fiha. Minflok il-Bord ser jillimita ruħu għat-talba dwar danni morali.

Danni Morali

Fir-rigward tad-danni morali, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** (Rikors numru 14/2017/SG) deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fis-16 ta' April 2021 fejn gie stabbilit mekkaniżmu ta' komputazzjoni tad-danni morali liema ħsieb ġie wkoll konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-22 ta' Ġunju 2023 ukoll fl-ismijiet **Camilla Scerri et vs Awtorità tal-Artijiet** (Rik. Nru. 5/19/1).

Fid-deċiżjoni tal-Bord (Rikors numru 14/2017/SG) intqal hekk:

> *Il-Bord iqis li l-intenzjoni tal-leġislatur wara dan l-artikolu kien, li jforni rimedju ordinarju lill-individwu li sofra, jew li għadu qed isofri leżjoni tad-dritt ta' proprjeta tiegħu, u/jew tad-dritt li jkollu rimedju xieraq. L-Artikolu 63(3) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ċar, fis-sens li d-danni morali huma proprju dawk id-danni morali "li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha" (test bil-Malti meħud mill-*

Artikolu 63(3) tal-Kap 573) jew "moral damages that have been suffered by the owner for all the years that the land has been kept by the Government without anything being done on it". (Test bl-Ingliż meħuda mill-Artikolu 63(3) tal-Kap 573).

Il-Bord sejjer iqabbel dan l-artikolu ma' partijiet oħra fl-istess Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jissemmew danni morali. Per eżempju, fl-Artikolu 64 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim, jissemmew "danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

Fl-Artikolu 65 tal-Kap 573 li jirrigwarda art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għal ftehim, iżda li ma tkunx ġiet akkwistata, jissemmew "danni materjali kif ukoll danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist". Fl-Artikolu 67 tal-Kap 573 li jirrigwarda art okkupata minn Awtorità kompetenti mingħajr dikjarazzjoni, jissemmew "danni materjali u d-danni morali li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni."

Minn dawn il-frażijiet kollha, jirriżulta li l-leġislatur kien ċar li d-danni morali huma proprju dawk relatati mas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha fil-każ tal-Artikolu 63 tal-Kap 573, jew mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni fil-każ tal-Artikolu 67 tal-Kap 573, u huma proprju dawk relatati minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist fil-każ tal-Artikoli 64 u 65 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

F'għajnejn il-Bord, l-intenzjoni tal-leġislatur wara l-kunċett ta' danni morali, kien proprju li jiġu likwidati danni morali, in vista tad-dewmien li jseħħ f'dan it-tip ta' kwistjonijiet.

Il-Bord ma jaqbilx mal-argument tal-Awtorità intimata, fis-sens li r-rikorrenti kellhom iressqu xi provi biex jippruvaw li soffrew xi tbatija. Dawn id-danni morali ġew introdotti biex jservu in parti għal rimedju għal-leżjoni sofferta moralment mis-sidien tal-proprjeta minħabba l-medda taż-żmien li l-art kienet milquta b'dikjarazzjoni, u l-istess baqgħu mingħajr pussess legali tal-istess proprjeta.

L-azzjoni taħt l-Artikolu 63 hija ntiża bħala azzjoni biex tiġi mħassra dikjarazzjoni f'sitwazzjoni fejn art għadha ma ġietx akkwistata u apparti t-talba għat-tħassir tad-Dikjarazzjoni u r-radd lura tal-art, l-istess Artikolu huwa ċar fis-sens li jippermetti lir-rikorrenti sabiex jitlob danni morali li huma proprju dawk id-danni morali *"li ġew imġarrba mis-sid għas-snin kollha li l-art kienet miżmuma mill-Gvern mingħajr ma sar xejn fuqha"*.

Fil-każ in eżami mill-provi ħareġ li l-art ġiet kolpita b'Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali numru 160 tat-13 ta' Frar 1969 u li tali art baqgħet ma ntuzatx. Għalkemm il-

pussess tal-art baqa' f'idejn ir-rikorrenti kif tajjeb jissottomettu l-atturi fin-nota ta' osservazzjonijiet huma xorta waħda nżammu fil-limbu u fi stat ta' inċertezza dwar din l-art sa mis-sena 1969. Il-Bord josserva inoltre li l-atturi kellhom saħansitra jipproċedu bl-istanti. Taħt dawn ir-riżultanzi l-Bord iqis li l-atturi huma ntitolati għal danni morali fis-sens previst fl-Artikolu 63(3) tal-Kap 573 u li dawn għandhom jiddekorru mill-1969 u ċjoe mis-sena li ġiet ippubblikata d-Dikjarazzjoni sallum.

Sabiex jiddetermina l-*quantum* tad-danni morali l-Bord qed jieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi:-

1. Il-kobor u l-lok tal-art;
2. Is-sehem l-atturi mill-art;
3. Il-perjodu ta' żmien li l-art kienet kolpita bid-Dikjarazzjonu u ma sar xejn fuqha;
4. Il-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri;
5. Il-fatt li l-Bord se jkun qed jordna t-tħassir tad-Dikjarazzjoni fir-rigward tal-art in meritu u li għalhekk ser tintradd lura lis-sidien.

Fir-rigward tal-*quantum* ta' danni morali, l-Bord iqis illi fil-każ fuq imsemmi **Camilla Scerri et vs L-Awtorità tal-Artijiet** kien hemm trapass ta' 55 sena miż-żmien minn meta nħarġet id-dikjarazzjoni ta' esproprju sakemm ma nħarġet id-dikjarazzjoni ta' rilaxx f'Novembru 2020 u d-danni morali kienu ġew likwidati mill-Bord fis-somma ta' €750 fis-sena. Dik il-proprjeta' kienet konsistenti f'porzjon art fin-Naxxar tal-kejl superfiċjali ta' sitt itmiem, siegħ u tlett kejliet (6T-1S3K) u kienet tinkludi wkoll kamra tar-raba'. Fil-każ **Robert Hornyold Strickland vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiż minn dan il-Bord fit-23 ta' Frar 2022 ingħata kumpens ta' €250 fis-sena fir-rigward tal-art fil-kejl ta' 1,269 m.k fejn kien hemm trapass ta' bejn 30 u 31 sena. F'sentenza oħra ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Maurice Zarb Adami et vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, ingħata kumpens bħala lump sum ta' €1,000 fir-rigward ta' art tal-kejl ta' 533m.k fiż-Żurrieq fejn id-dikjarazzjoni ġiet ippubblikata fis-6 t'Ottubru 2016 u ma tħallas qatt il-kumpens dovut.

Fis-sentenza **Pierre Chircop vs l-Awtorità tal-Artijiet** deċiża minn dan il-Bord fit-22 ta' Ġunju 2022, ingħata kumpens ta' €125 għal kull sena fir-rigward ta' porzjonijiet fil-kejl kumplessiv ta' circa ta' 260m.k li ġew okkupati fl-2017 u s-sentenza in parte fejn l-art ġiet iddikjarata bħala neċessarja għall-interess jew skop pubbliku ingħatat fit-30 ta' Settembru 2020. Id-Dikjarazzjoni nħarġet fis-17 ta' Mejju 2021 filwaqt li l-kumpens *not in dispute* tħallas fit-12 ta' Lulju 2021 ċjoe madwar għaxar xhur wara s-sentenza preliminari. F'sentenza oħra mogħtija minn dan il-Bord fl-ismijiet **Giovanna Borg vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-28 ta' Settembru 2022 ingħata kumpens ta' €100 għal kull sena li għaddiet mill-1989 sas-sena 2022 fir-rigward ta' esproprju li seħħ 33 sena qabel fir-rigward ta' art għall-art desinjata bhala fabbrikabbli bl-użu limitat ta' triq tal-kejl ta' 140m.k. Imbagħad fis-sentenza ċitata ta' Emilia sive **Emily Spiteri et vs L-**

Awtorità tal-Artijiet ingħata fir-rigward ta' fond fl-Isla kumpens ta' €100 għal kull sena mill-1950.

Fid-dawl tat-trapass taż-żmien f'dan il-każ ossia 56 sena, id-daqs tal-art, il-fatt li l-atturi kellhom jibdew dawn il-proċeduri għat-tħassir tad-Dikjarazzjoni u tenut kont ukoll li l-art baqgħet fil-pussess fattwali tal-atturi għalkemm kolpita b'Dikjarazzjoni t'esproprju u li ser jiġi ordnat ir-radd lura tal-art il-Bord iqis li d-danni morali f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' €250 għal kull sena li għaddiet mid-Dikjarazzjoni sallum.

B'hekk id-danni morali qed jiġu likwidati fl-ammont ta' erbatax il-elf Ewro (€14,000).

III. KONKLUŻJONI

Illi għalhekk għal dawn il-motivi l-Bord qiegħed jiddeċiedi dwar it-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita intimata bil-mod segwenti u cioe':

1. Jilqa l-ewwel talba tar-rikorrenti u jordna li d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali numru 160 tat-13 ta' Frar 1969 referibbilment u limitatament għall-art in meritu ossia dik indikata bħala *item* 50 fuq il-pjanta LD 56/67 (fol 131) tal-kejl ta' 1942.82MK tiġi mħassra u li tali art tiġi mrodda lura lir-rikorrenti.

2. Jilqa t-tieni talba tar-rikorrenti *in parte* fis-sens li filwaqt li jastjeni milli jipprovdi dwar id-danni materjali stante li dawn ġew rinunzjati mill-atturi, jipprovdi dwar id-danni morali billi jillikwida l-istess danni morali dovuti lir-rikorrenti fl-ammont ta' erbatax il-elf Ewro (€14,000) u jordna lill-Awtorita intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' **erbatax il-elf Ewro (€14,000) bħala danni morali**.

3. Jiċhad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita intimata fejn dawn huma inkompatibbli ma dak li ġie deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali dekorribbli millum kontra l-istess Awtorita intimata.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur **25 ta' Settembru 2025**