QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Dicembru 2020

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 45/2015 JVC

Saviour *sive* Salvu Schembri u b'digriet tal-14 ta' Mejju 2019 l-atti gew legittimati f'isem Maria Schembri, Claudine Barbara, Josepha Guntrip, Ephraim Sam Schembri u Franridge Schembri

vs

i. **Awtorita` tal-Artijiet; u**
ii. **Awtorita` ghat-Trasport f'Malta**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Saviour *sive* Salvu Schembri kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti huwa l-propjetarju ta' porzjon ta' art ta' kejl circa 2,298m2, li tmiss ma' Triq l-Ispnar, Triq tat-Torba, u Triq il-Familja Brincati li tinsab gewwa Mqabba indikata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok A, liema art giet akkwistata permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Dicembru 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia illi kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok B;

2. Illi l-porzjon ta' art imsemmi f'paragrafi 1 hawn fuq gie mehtieg ghal skopijiet pubblici u fl-interess pubbliku, proprju sabiex ikunu jistghu jitwettqu xi xogholijiet ta' bini u twessigh ta' toroq pubblici;

3. Illi in segwitu ghal dawn l-iskopijiet u interessi pubblici, xi snin ilu, l-intimati hadu pussess ta' l-art de quo;

4. Illi l-arti de quo ilha zmien twil hafna li ttiehdet minghand ir-rikorrenti u sussegwentament uzata ghall-iskopijiet kif fuq inghad, u dan minghajr ma giet segwita l-procedura ta' esproprijazzjoni ta' artijiet mill-Gvern kif jipprovdi Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, liema procedura tinkludi, inter alia, il-hrug ta' dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika ta' Malta u l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gevrn li l-intimati naqsu li jwettqu;

5. Illi l-anqas ma nbdew il-proceduri kontemplati fil-Ligi sabiex ir-rikorrenti jircievi l-kumpens xieraq u gust dovut lilu bhala konsegwenza tad-de facto esproprijazzjoni tal-artijiet tieghu kif hawn fuq imsemmi.

6. Illi kkonfrontat b'dana l-impasse totali min-naha tal-awtoritajiet, permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 192/2013 datata l-21 ta' Jannar 2013 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok C), l-esponenti interpella lill-intimati sabiex jersqu ghal kuntratt pubbliku ghax-xiri tal-art msemmija f'paragrafu 1 hawn fuq kontra kumpens gust dovut lir-rikorrenti izda l-intimati baqghu inadempjenti u ma resqux ghal tali kuntratt u wisq inqas ipproponew xi kumpens xieraq u gust lir-rikorrenti.

7. Illi permezz ta' ittra mibghuta mill-Awtorita ghat-Trasport f'Malta datata s-17 ta' Jannar 2013 (kopja taghha hawn annessa u mmarkata bhala Dok D), ir-rikorrenti gie mgharraf illi b'referenza ghat-talba ta' kumpens il-process ta' esproprijazzjoni huwa wiehed elaborat li jehtieg ricerka profonda u ghaldaqstant l-Awtorita` tiehu zmien mhux hazin sabiex taghti l-pozizzjoni finali taghha fuq il-kwistjoni odjerna

8. Illi gialadarba l-artijiet in kwistjoni ghadhom ma gewx legalment esproprijati mill-Gvern ta' Malta, ghandhom jittiehdu l-proceduri kollha stabbiliti fil-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta biex l-intimati jibdew isegwu l-process ta' esproprijazzjoni kif kontemplat fil-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ir-rikorrenti jithallas dak illu huwa dovut lilu.

9. Illi kif gie spjegat hawn fuq, minn dak iz-zmien meta ttiehdu l-porzjonijiet ta' l-art de quo sa llum ma sar assolutament xejn min-naha tal-awtoritajiet sabiex jigi stabbilit prezz gust u jithallas kumpens xieraq lir-rikorrenti;

10. Illi ghalhekk fid-dawl tas-suespost, inkisru u ghadhom qed jinkisru l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti mharsa taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

11. Ghal dawn ir-ragunijiet ir-rikorrenti jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

11.1 Tiddikjara illi t-tehid tal-propjeta` tar-rikorrenti sar bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;

11.2 Tiddikkjara illi minhabba l-ghemil u/jew in-nuqqasijiet tal-intimati jew ta' min minnhom, inkisru jew x'aktarx jinkisru l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll ghall-Konvezjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;

11.3 Taghti dawk ir-rimedji xierqa u opportuni billi, inter alia:

11.3.1 tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex l-art li ttiehdet minghand ir-rikorrenti tigi esproprijata skont il-provvedimenti tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Art ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88);

11.3.2 tillikwida kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-art kemm ilha li giet okkupata, u fir-rigward tad-

danni u spejjez li sofra r-rikorrenti konsegwenza tal-agir abbuziv tal-intimati;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali skont il-Ligi sad-data tal-hlas effettiv kontra l-intimati, li min issa huma ngunti in subizzjoni.'.

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi ghal kull buon fini, id-dokument immarkat bhala 'Dok D' ma jikkorrispondix ghal dak li qed jissemma' fir-rikors promotur. Konsegwentement ghandu jigi mehmuz id-dokument rilevanti ghall-kaz u jigi sfilzat dak li gie pprezentat erronjament;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-paragrafu precedenti, fil-mertu, l-esponenti jirrespingi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tieghu bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-ebda ghemil tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti. L-esponent isostni li ma hemm l-ebda ksur ta' dritt fondamentali kif sanciti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Illi l-ewwel u qabel kollox ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza, li allegatament kellhom meta l-art giet esproprijata u li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna;

4. Illi minghajr pregudizzju, l-esponent mhux l-awtorita` kompetenti li tiehu decizjonijiet dwar fejn ghandhom isiru progetti pubblici jew minn fejn ghandhom jghaddu toroq godda fil-pajjiz, u kull meta jkun hemm il-htiega li jsiru progetti jew xoghlijiet ta' din ix-xorta, hi l-awtorita` li tkun se taghmel dawn ix-

xoghlijiet li jehtieg li taghmel talba mal-Kummissarju intimat sabiex iniedi l-procedura tal-esproprju;

5. Illi mir-rekords tad-Dipartiment tal-Artijiet jirrizulta li, fic-cirkostanzi odjerni, huwa minnu li d-Dikjarazzjoni Presidenzjali u l-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern ghadhom ma hargux pero` dawn ma hargux ghar-raguni li qatt ma kien hemm talba apposita sabiex jinbdew il-proceduri relevanti ghall-esproprju tal-art in kwistjoni;

6. Illi dejjem minghajr pregudizzju, il-Gvern ma jesproprjax artijiet li fuqhom inbnew toroq li saru skont l-obbligi mposti fuq min jibni, bil-provvedimenti ta' regolament 12 tar-Regolamenti dwar Toroq Godda u Xoghlijiet f'Toroq tal-Legislazzjoni Sussidjarja 499.57, liema regolament jipprovdi dan li gej:

'Ebda bini li jmiss ma' triq gdida f'post abitat ma jista' jinbena qabel ma t-triq tigi invellata sewwa mal-linja kif moghtija mill-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, b'konsultazzjoni mal-Awtorita. It-tul tat-triq li ghandha tigi hekk invellata ghandu jibda minn triq li diga hemm u li tkun diga miftuha ghall-pubbliku u ghandu jibqa sejjer sal-ahhar tarf tal-faccata tal-bini li jkun se jsir'.

7. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fic-cirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-

ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Awtorita` ghat-Trasport f'Malta ossia l-Awtorita` ghal Trasport f'Malta li eccepiet kif isegwi:

'Illi f'dawn il-proceduri r-rikorrenti qieghda jallega li qed jigi mcahhad mit-tgawdija tal-possedimenti ta' xi proprjeta` tieghu bi ksur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali.

Illi r-rikorrenti qed jippremetti illi f'xi zmien il-porzjon ta' art minnu identifikat gie mehtieg ghal skopijiet pubblici u fl-interess pubbliku, proprju sabiex ikunu jistaw jitwettqu xi xogholijiet ta' bini u twessiegh ta' toroq.

Ir-rikorrenti jsostni illi ttiehdet minghandu porzjon art tal-kejl ta' cirka 2,298 metru kwadru. Isostni wkoll illi huwa ma giex ikkumpensata ghall-istess. Ghaldaqstant huwa qed jitlob lill din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha:

11.1 Tiddikjara illi t-tehid tal-proprjeta` tar-rikorrenti sar bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;

11.2 Tiddikjara illi minhabba l-ghemil u/jew nuqqasijiet tal-intimati jew minn minnhom, inkisru jew x'aktarx ser jinkisru l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel

Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;

11.3 Taghti dawk ir-rimedji xierqa u opportuni billi, inter alia:

11.3.1 tordna lill-intimati jew minn minnhom sabiex l-art li ttiehdet minghand ir-rikorrenti tigi esproprjata skont il-provvedimenti tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Art ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88);

11.3.2 tillikwida kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-art kemm ilha li giet okkupata, u fir-rigward tad-danni u spejjez li sofra r-rikorrenti konsegwenza tal-agir abbuziv tal-intimati;

Bl-ispejjez u l-imghax legali skont il-ligi sad-data tal-hlas effettiv kontra l-intimati li min issa huma ngunti in subizzjoni.

Illi l-esponenti umilment tikkontendi illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fil-konfront taghha ghar-ragunijiet segwenti:

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti m'ezawriex ir-rimedji ordinarji.

Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma ta' natura amministrattiva u civili illi, kieku kellhom jigu milqugha, jissarrfu fi hlas ta' kumpens wara li tigi segwita l-procedura appozita skont il-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Illi dan ir-rimedju seta' facilment jigi mfittex fil-kuntest ta' proceduri quddiem il-Qrati ordinarji u mhux fis-Sede Kostituzzjonali. Madanakollu, ir-rikorrenti ma ntavola ebda proceduri quddiem il-Qrati ordinarji.

Illi jinghad illi persuna li toqod tittrattjeni milli tiehu passi gudizzjarji ma tistax, wara li jghalqu t-termini tar-rimedji ordinarji lilha spettanti, tittenta rimedju straordinarju bhal ma hija kawza kostituzzjonali.

Illi ghalhekk, l-azzjoni tar-rikorrenti quddiem din l-Onorabbli Qorti fis-Sede Kostituzzjonali taghha mhijiex proponibbli stante illi r-rikorrenti m'uzuffruwix min-numru ta' rimedji ordinarji effettivi li kellu a dispozizzjoni tieghu, inkluz dawk pussessorji jew petitorji li sid ta' art li jkun tilef pussess taghha jista' jittenta kontra l-pussessur.

Illi l-esponenti tissottometti ghalhekk illi din l-Onorabbli Qorti ghandha tastjeni milli tezercita s-setghat taghha u dan ai termini tal-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni (Artikolu 46(2) u taht l-Att XIV ta' l-1987 (Artikolu 4(2)).

2. **Preliminarjament, l-esponenti mhijiex il-legittimu kontradittur ghall-ilmenti tar-rikorrenti.**

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti mhijiex il-legittimu kuntradittur ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti ghaliex anke jekk, *dato ma non concesso,* hija jew il-predecessur taghha l-

ADT [Awtorita` dwar it-Trasport] ghamlu xi xoghlijiet fuq l-art tar-rikorrenti u ghandu ghalhekk isir xi esproprju u/jew jithallas xi kumpens, il-ligi ma taghtiha ebda dritt sabiex tesproprja hija stess b'mod dirett u/jew illi taghti xi tip ta' kumpens u/jew rimedju ghal tehid jew esproprjazzjoni ta' art. Il-proceduri ta' esproprjazzjoni u ta' hlas ta' kumpens se mai jaqghu taht ir-responsabbilita` tal-intimat l-iehor il-Kummissarju tal-Artijiet.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fil-konfront tal-Awtorita` esponenti.

3. **Preliminarjament, ir-rikorrenti jrid igib prova li huwa tassew sid l-art *de quo* u li tali art tassew ittehditlu.**

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghalkemm ir-rikorrenti esebixxa kuntratt ta' akkwist sabiex jindika illi huwa s-sid tal-art illi qed isostni li ttehditlu, huwa naqas milli jindika b'mod car u akkurat illi l-istess kuntratt jirreferi ghall-art in kwistjoni. Fil-fatt, ghalkemm ir-rikorrenti mar-rikors tieghu annetta wkoll pjanta, huwa bl-ebda mod ma kkonferma li din hija l-pjanta li kienet originarjament mehmuza mal-kuntratt ta' akkwist. In fatti, filwaqt li l-kuntratt mehmuz bhala "DOK B" huwa datat l-10 ta' Dicembru, 1982, il-pjanta mehmuza mar-rikors tar-rikorrenti hija datata 2012.

Illi jinghad li ghandu jkun hemm prova nkonfutabbli tal-art attwalment akkwistata mir-rikorrenti u dik li allegatement ttehditlu, inkluz il-posizzjoni u l-qisien relattivi ghall-istess.

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

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jitqies li sar xi esproprju *de facto* mill-esponenti, jehtieg illi jigi ppruvat meta saru x-xogholijiet li allegatament saru fuq l-art mertu ta' din il-vertenza u li l-istess tassew saru mill-esponenti u mhux minn xi entita' jew persuna ohra li fiha kienet vestita l-mansjoni guridika ta' tehid ta' art jew kostruzzjoni tat-toroq.

Illi f'dan l-isfond, u b'referenza ghat-toroq in kwistjoni, jinghad is-segwenti;

a) it-toroq in kwistjoni ilhom snin iffurmati u jintuzaw mill-pubbliku u dan, *ex admissis,* skont ir-rikors stess tar-rikorrenti;
b) l-istess toroq ma gewx "mehuda" u/jew iffurmati mill-esponenti stante illi huma toroq residenzjali li qatt ma jigu ffurmati mill-esponenti imma kellhom jigu zviluppati minn min bena l-proprjetajiet li jmissu mal-istess u dan, ai termini tal-Avviz Legali numru 29 tal-2010 tal-Ligijiet ta' Malta;
c) kwalunkwe xoghol li seta` sar mill-esponenti, jekk tassew dan sar, ikun sar in linja mal-funzjonijiet u l-poteri taghha fil-ligi u minghajr il-htiega ta' esproprju stante illi l-esponenti dejjem tibqa' ntitolata taghmel intervent fuq toroq residenzjali billi taghmel xoghol u/jew tasfalta l-istess fejn dawn ma jkunux gew iffurmati jew ma jkunux qed jinzammu fi stat tajjeb (sakemm l-istess responsabbilitajiet ma jkunux gew mghoddija lill-Kunsill Lokali koncernat). Tali intervent ma jaffetwax it-titolu tas-sidien fuq l-art uzata ghall-istess toroq li, fi kwalunkwe kaz, jinholoq fuqhom dritt ta' uzu minn terzi. Tant illi meta l-esponenti taghmel xi xoghol fuq triq residenzjali hija jkollha l-jedd tirkupra kull nefqa maghmulha minnha f'dan ir-rigward minghand is-

sidien tal-izviluppi adjacenti ghal dik it-triq u ma tissustiex la l-htiega li jsir esproprju u lanqas id-dritt ghal xi kumpens.

Illi ghalhekk ma jistax jinghad illi l-esponenti "hadet" xi art tar-rikorrenti bi ksur ta' xi ligi nkluz l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali, u dan, la minn lat legali u lanqas minn lat fattwali.

5. Subordinatament, kwalsiasi talba ghal-kumpens ghall-okkupazzjoni u danni teccedi il-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti.

Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tat-talba rikorrenti ghall-likwidazzjoni ta' kumpens ghall-allegata okkupazzjoni u ghad-danni, l-esponenti tirreferi ghal-paragrafu 4 ta' din ir-risposta fejn huwa car li hija qatt ma' okkupat ebda art tar-rikorrenti kif ukoll ghad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti nniffsu fir-rikors promotur tieghu illi l-art, se mai, intuzat ghal skop u fl-interess pubbliku u umilment tissottometti illi jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' din il-Qorti f'dak is-sens ghandha tikkostitwixxi *just satisfaction* sufficjenti.

Ghaldaqstant, l-Awtorita` esponenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrespingi r-rikors odjern bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri partikolarment jekk jirrizulta illi l-allegat tehid tal-art sehh qabel it-tletin [30] ta' April 1987.'

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, kopji ta' ittri ufficjali, valutazzjoni, pjanti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Gunju, 2018 l-intimati gew ordnati sabiex fi zmien xahar jesebixxu nota fejn jindikaw liema partijiet mill-art in mertu tinkludi l-parti stradali u dan mill-kuntratti esebiti f'din il-kawza u rat in-nota tal-Awtorita' ghat-Transport f'Malta tas-27 ta' Lulju, 2018 fejn permezz taghha l-Qorti giet infurmata li sabiex jkun jista' jsir ezercizzju komprensiv mill-Awtorita' hemm bzonn li jigu pprezentati l-kuntratti kollha ta' akkwist u ta' bejgh relattivi tal-art in kwistjoni u li kien involut fihom ir-rikorrenti;

Rat illi fis-seduta tal-21 ta' Novembru, 2019 il-partijiet gew awtorizzati jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 3 ta' Lulju, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna titratta allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. L-attur jishaq li d-drittijiet fundamentali tieghu gew lezi meta porzjon art proprjeta' tieghu fl-Imqabba allegatament ittiehdet ghall-skopijiet pubblici u fl-

interess pubbliku, madanakollu l-ebda kumpens xieraq u gust dovut ma gie moghti lilu. L-attur jitlob ghalhekk li jigi dikjarat li t-tehid tal-proprjeta' sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali msemmija, kif ukoll, li jigi dikjarat li minhabba dan l-ghemil u/jew nuqqasijiet inkisru jew sejrin jinkisru d-drittijiet fundamentali msemmija. Bhala rimedji l-attur jitlob li din il-Qorti tordna lill-intimati jew min minnhom, sabiex l-art li ttiehdet minghandu tigi esproprjata skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Art ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u tillikwida kumpens xieraq ghal kemm ilha l-okkupazzjoni tal-art u danni u spejjez li l-attur sofra konsegwenza tal-agir abbuziv tal-intimati.

Illi da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet fir-risposta tieghu beda billi ssenjala li d-dokument immarkat bhala 'Dok D' ma jikkorrispondix ghal dak li ssemma fir-rikors promotur b'dan li ghandu jigi mehmuz id-dokument rilevanti. Fil-mertu, il-konvenut eccepixxa li l-allegazzjonijiet tal-attur huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li d-drittijiet fundamentali allegati ma gewx lezi. Eccepixxa li l-attur ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza u li l-awtorita' kompetenti li tiehu decizjonijiet fejn ghandhom isiru progetti pubblici jew minn fejn ghandhom jghaddu toroq godda hija l-awtorita' li tkun ser taghmel dawk ix-xoghlijiet li da parti taghha taghmel talba mal-Kummissarju intimat sabiex iniedi l-procedura tal-esproprju. Jissottometti li huwa proprju ghalhekk li d-Dikjarazzjoni Presidenzjali u l-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern ma hargux ghaliex qatt ma kien hemm talba appozita sabiex jinbdew il-proceduri ghall-esproprju tal-art in kwistjoni. Jeccepixxi ulterjoment li l-Gvern ma jesproprjax artijiet li fuqhom inbnew toroq li saru bhala obbligi mposti fuq min jibni u jikkwota l-Artikolu 12 tar-Regolamenti dwar Toroq Godda u Xoghlijiet f'Toroq tal-

Legislazzjoni Sussidjarja 499.57. Finalment jeccepixxi li *dato ma non concesso* li din l-Qorti jidrilha li kien hemm ksur tad-Drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fic-cirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti.

Illi min-naha tal-Awtorita` ghat-Trasport f'Malta preliminarjament eccepiet li l-attur m'ezawriex ir-rimedji ordinarji kif ukoll li m'huwiex il-legittimu kontraddittur ghall-ilmenti tar-rikorrenti. Preliminarjament ukoll eccepiet li l-attur irid igib prova li huwa tassew is-sid ta' l-art mertu tal-kawza odjerna u li tali art tassew ittehditlu. Fil-mertu, eccepiet li hija ma esproprjat l-ebda art tal-attur. Finalment gie eccepiet li kwalsiasi talba ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni u danni teccedi l-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti.

<u>Fatti:</u>

Illi l-attur Saviour *sive* Salvu Schembri jsostni li huwa l-proprjetarju ta' porzjon art fl-Imqabba ta' kejl ta' cirka 3372m^2. Din l-art kienet giet akkwistata minnu b'cens annwu u perpetwu permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Novembru, 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia (kuntratt esebit a fol. 36 *et seq* tal-process). Sussegwentement l-attur kien akkwista d-dirett dominju fuq l-art imsemmija pemezz ta' kuntratt datat l-10 ta' Dicembru, 1982 fl-atti tal-istess Nutar Dottor Joseph Cachia (ara kuntratt esebit a fol. 5 *et seq* tal-process).

L-attur jishaq li porzjon mill-imsemmija art tal-kejl ta' cirka 2,298m^2 li tmiss ma' Triq l-Ispnar, Triq tat-Torba u Triq il-Familja Brincati kienet giet uzata ghal skopijiet pubblici u fl-interess pubbliku sabiex ikunu jistghu jitwettqu xoghlijiet ta' bini u twessieh ta' toroq pubblici u madanakollu malgrad li ghaddew

snin shah minn meta din l-art ittiehdet, il-procedura ta' esproprjazzjoni ta' artijiet mill-Gvern kif jipprovdi l-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta ma gietx segwita, b'dan li lanqas il-procedura sabiex l-attur jircievi kumpens ma giet segwita.

Mill-atti jirrizulta li l-attur Saviour *sive* Salvu Schembri meta akkwista l-art in kwistjoni huwa kien akkwista din l-art bit-toroq in kwistjoni gia kienu jidhru li huma skemati fuq l-istess art. L-istess attur Saviour Schembri qassam l-art in kwistjoni fi plots ntizi ghall-bini ta' residenzi lkoll b'access ghal fuq it-toroq kif skemati u ghadda sabiex ibiegh dawn il-plots kif imqassma minnu stess lil terzi. Jirrizulta fil-fatt minn numru konsiderevoli ta' kuntratti esebiti fl-atti li l-attur fil-bejgh ta' dawn il-plots mexa dejjem bl-istess mod u cioe' li filwaqt li biegh il-plots kif imissu mat-toroq skemati huwa zamm il-proprjeta' tal-art li kellha tigi ffurmata fi triq kif skemata. Fil-kontro ezami tieghu fis-seduta tal-15 ta' Novembru, 2016 a fol. 192 *et seq* r-rikorrent xehed kif isegwi:

> '***Dr Carina Testa:***
> Din l-ghalqa bnejt fuqha? Sar xi zvilupp?
>
> ***Ix-Xhud:***
> Jien bieghet u huma bnew is-sidien. Imma jien it-toroq zammejthom a favur tieghi ma bieghetx it-toroq fejn jghaddu t-toroq'.

Kopja tal-kuntratti ta' bejgh gew esebiti fl-atti u huma s-segwenti:

1. Kuntratt ta' bejgh bejn Saviour *sive* Salvu Schembri u Mario Saliba datat 3 ta' April, 1985 fl-atti tan-Nutar Nicola Said a fol. 249 *et seq* tal-process;

2. Kuntratt ta’ bejgh bejn Saviour *sive* Salvu Schembri u Mario Saliba u martu Judy Saliba datat 7 ta’ Jannar, 1994 fl-atti tan-Nutar Nicola Said a fol. 252 *et seq* tal-process;

3. Kuntratt ta’ bejgh bejn Saviour *sive* Salvu Schembri u Alfred Borg datat 7 ta’ Jannar, 1994 fl-atti tan-Nutar Nicola Said a fol. 257 *et seq* tal-process;

4. Kuntratt ta’ bejgh bejn Saviour *sive* Salvu u martu Mary Schembri u Etienne u Alexandra konjugi Schembri datat 25 ta’ Gunju, 1998 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius a fol. 262 *et seq* tal-process;

5. Kuntratt ta’ bejgh bejn Saviour *sive* Salvu Schembri u Nazzareno Mallia u bintu Mary Mallia datat 19 ta’ Jannar, 1982 fl-atti tan-Nutar Nicola Said a fol. 267 *et seq* tal-process;

6. Kuntratt ta’ bejgh bejn Saviour *sive* Salvu Schembri u Emanuel Azzopardi datat 11 ta’ Awwissu, 1982 fl-atti tan-Nutar Nicola Said a fol. 271 *et seq* tal-process;

7. Kuntratt ta’ bejgh bejn Saviour *sive* Salvu Schembri u Raymond Debono u martu Carmen Debono datat 4 ta’ Settembru, 1985 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin a fol. 274 *et seq* tal-process;

8. Kuntratt ta’ bejgh bejn Saviour *sive* Salvu Schembri u Emanuel Psaila datat 25 ta’ Mejju, 1983 fl-atti tan-Nutar Nicola Said a fol. 278 *et seq* tal-process;

9. Kuntratt ta’ bejgh bejn Saviour *sive* Salvu Schembri u Antoine Zammit datat 5 ta’ Dicembru, 1992 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja a fol. 282 *et seq* tal-process;

10. Kuntratt ta' bejgh bejn Salvatore Schembri u Anne Zammit u Mary Mifsud datat 11 ta' Gunju, 1993 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon a fol. 286 *et seq* tal-process;

11. Kuntratt ta' bejgh bejn Salvatore Schembri u Joseph Mifsud u Josephine *sive* Josette Zammit datat 11 ta' Gunju, 1993 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon a fol. 291 *et seq* tal-process;

12. Kuntratt ta' bejgh bejn Salvatore Schembri u John Cassar datat 3ta' Dicembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza a fol. 296 *et seq* tal-process;

13. Kuntratt ta' bejgh bejn Salvatore u John Cassar datat 1 ta' Frar, 1989 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza a fol. 299 *et seq* tal-process;

14. Kuntratt ta' bejgh bejn Salvatore Schembri u John Cassar datat 2 ta' Settembru, 1991 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza a fol. 301 *et seq* tal-process;

15. Kuntratt ta' bejgh bejn Salvatore Schembri u Gio Maria *sive* James Calleja u Edward *sive* Teddy Calleja datat 27 ta' Settembru, 1993 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela a fol. 303 *et seq* tal-process;

16. Kuntratt ta' bejgh bejn Salvatore Schembri u Joseph Camilleri datat 30 ta' Jannar, 1993 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja a fol. 308 *et seq* tal-process;

17. Kuntratt ta' bejgh bejn Salvatore u martu Mary Schembri u Saviour Mifsud datat 16 ta' Marzu, 1995 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja a fol. 313 *et seq* tal-process;

18. Kuntratt ta' bejgh bejn Salvatore Schembri u Patrick Ferrito u Sharon Borg datat 27 ta' Ottubru, 1993 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela a fol. 317 *et seq* tal-process;

19. Kuntratt ta' bejgh bejn Saviour Schembri u Joseph Gauci datat 28 ta' Gunju, 1986 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius a fol. 323 *et seq* tal-process;

20. Kuntratt ta' bejgh bejn Salvatore Schembri u Antoine Mifsud datat 2 ta' Frar, 1990 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar a fol. 327 *et seq* tal-process;

21. Kuntratt ta' bejgh bejn Salvatore Schembri u Joseph u Josephine, Mary u Monica ahwa Galea datat 27 ta' Marzu, 1984 fl-atti tan-Nutar Nicola Said a fol. 347 *et seq* tal-process;

22. Kuntratt ta' bejgh bejn Salvatore Schembri u John Cassar datat 2 ta' Settembru, 1991 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza a fol. 357 *et seq* tal-process.

Jirrizulta illi fit-22 ta' Jannar, 2013 l-attur Saviour *sive* Salvu Schembri bghat ittra ufficjali tramite l-avukat tieghu Dr John L. Gauci lill-Kummissarju tal-Artijiet u l-Awtorita' ghat-Transport f'Malta fejn permezz taghha talab sabiex fi zmien hmistax jersqu fuq kuntratt pubbliku ghax-xiri tal-artijiet *de quo* u hlas ta' kumpens gust dovut lilu (ara ittra a fol. 14 tal-process) dan b'referenza ghall-art mehuda sabiex gew iffurmati t-toroq li jservu l-plots li biegh l-istess attur.

Illi mill-atti jirrizulta li ma kien hemm l-ebda risposta da parti tal-Awtorita` tal-Artijiet ghal din l-ittra filwaqt li l-Awtorita` ghat-

Trasport f'Malta rrispondiet permezz ta' ittra datata 17 ta' Lulju, 2013 fejn permezz taghha nfurmaw lill-attur li l-process ta' esproprjazzjoni huwa wiehed elaborat u jehtieg zmien sabiex l-awtorita' tiehu posizzjoni. L-Awtorita' nfurmat lill-attur li l-file relattiv jinsab ghand l-avukati ghall-parir legali u ghalhekk kienu ser ituh risposta f'qasir zmien (ara ittra a fol. 35 tal-process). Din l-ittra qatt ma giet segwita bl-ebda risposta ohra da parti tal-Awtorita' tat-Trasport kif xehed fl-atti r-rapprezentant tal-istess.

Ftit aktar minn sentejn wara u cioe' fis-26 ta' Mejju, 2015 l-attur Saviour *sive* Salvu Schembri ntavola l-kawza odjerna.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet:</u>

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorita` tal-Artijiet eccepixxa li d-dokument immarkat bhala 'Dok D' mar-rikors promotur ma jikkorrispondix ma' dak li jissemma.

Illi jirrizulta li f'wahda mill-premessi, l-attur Saviour *sive* Salvu Schembri jaghmel referenza ghar-risposta mibghuta mill-Awtorita` ghat-Transport f'Malta datata 17 ta' Lulju, 2013 liema ittra giet esebita u mmarkata bhala Dok D. Madanakollu jekk tinghata harsa lejn l-ittra hemm esebita u mmarkata bhala 'Dok D' jirrizulta li hija ittra ufficjali mibghuta mill-attur innifsu Saviour *sive* Salvu Schembri b'dan li ma tikkorrispondix ma' dak iddikjarat fil-premessa.

L-attur fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 33 *et seq* tal-process pprezenta kopja tal-ittra li effettivament kellha tigi pprezentata mar-rikors promotur u jiddikjara li huwa pprezenta l-ittra l-hazina bi zvista. L-ittra tal-Awtorita` ghat-

Transport f'Malta giet immarkata bhala Dok SS1 a fol. 35 tal-process. Ghaldaqstant bil-prezentata tal-ittra din l-eccezzjoni giet sorvolata.

<u>It-Tielet Eccezzjoni Preliminari tal-Awtorita` ghat-Transport f'Malta u t-Tielet Eccezzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet – L-attur irid jipprova t-titolu fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza:</u>

Illi kemm l-Awtorita` ghat-Trasport f'Malta, kif ukoll l-Awtorita' tal-Artijiet, eccepew li l-attur ghandu jressaq prova nkonfutabbli tal-art akkwistata u ta' dik allegatament li ttehditlu.

Illi l-attur Saviour *sive* Salvu Schembri mar-rikors promotur ipprezenta kuntratt datat 10 ta' Dicembru, 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia a fol. 5 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu huwa xtara u akkwista d-dirett dominju perpetwu u cens relativ gravanti l-ghalqa msejjha 'Tal-Mintna *sive* Mentna' fil-limiti tal-Imqabba, tal-kejl ta' cirka tliet itmiem pari ghal cirka tliet elef tliet mija u tnejn u sebghin metri kwadri (3372m^2). Fil-kuntratt imsemmi referenza ssir ghal pjanta u survey sheet anness ma' kuntratt tal-10 ta' Novembru, 1981.

Sussegwentement l-attur Saviour *sive* Salvu Schembri mal-affidavit tieghu a fol. 33 *et seq* tal-process ipprezenta l-kuntratt tal-10 ta' Novembru, 1981 a fol. 36 *et seq* tal-process li permezz tieghu kien ha b'titolu ta' enfitewsi perpetwa l-ghalqa msejha 'Tal-Mintna *sive* Mentna' fil-limiti tal-Imqabba. Mal-kuntratt hemm annessi l-pjanta u s-survey sheet li tinkludi l-art shiha li l-attur akkwista (ara pjanta u survey sheet a fol. 41 u fol. 42 tal-process).

L-attur ipprezenta wkoll 'Assessment of land taken by compulsary purchase at Triq l-Ispnar c/w Triq tat-Torba and Triq il-Familja

Brincati, Mqabba' redatta mill-Perit Mariello Spiteri a fol. 45 u fol. 46 tal-process, li apparti l-valutazzjoni tal-art mehuda, giet esebita wkoll pjanta li fuqha giet immarkata l-parti ta' cirka elfejn mitejn u tmienja u disghin metri kwadri (2,298m^2) mill-art li ttiehdet sabiex jigu ffurmati t-toroq. Jigi nnutat li l-Perit Mariello Spiteri ddikjara li l-parti giet immarkata bl-isfar meta fir-realta' l-parti giet immarkata bl-ahmar.

Illi kif gja nghad precedentament, l-attur biegh u trasferixxa bosta mill-art li huwa kien akkwista permezz tal-kuntratti suesposti, madanakollu huwa zamm il-proprjeta' fuq dik il-parti li llum tifforma t-toroq li jservu l-plots mibjugha principalment. L-attur Saviour *sive* Salvu Schembri kkonferma dan meta gie mistoqsi in kontro-ezami fis-seduta tal-15 ta' Novembru, 2016 a fol. 192 *et seq* tal-process.

Illi malgrad li l-konvenuti ressqu l-eccezzjonijiet fir-rigward it-titolu tal-art da parti tar-rikorrent jirrizulta li filwaqt li r-rikorrent pprezenta provi fl-atti li l-art hija proprjeta` tieghu da parti taghhom l-Awtortijiet ntimati ma ressqu l-ebda prova sabiex jikkontestaw tali provi. Il-Qorti ghalhekk tiddikjara ruhha sodisfatta li tressqu provi sufficjenti tat-titolu tal-attur fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna b'dan li ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet fir-rigward.

<u>L-Ewwel Eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` ghat-Transport f'Malta – l-attur m'ezawriex ir-rimedji ordinarji:</u>

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni preliminari, l-Awtorita` ghat-Trasport f'Malta teccepixxi li l-attur Saviour *sive* Salvu Schembri m'ezawriex ir-rimedji ordinarji. Tishaq li r-rimedju mitlub seta' facilment gie mfittex fil-kuntest ta' proceduri quddiem il-Qrati

ordinarji bi procedura appozita skont il-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u mhux fis-sede Kostituzzjonali li hija azzjoni straordinarja u dan anke ai termini tal-kwalifikazzjoni ta' l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha pprezentata fl-4 ta' Mejju, 2020 (a fol. 405 *et seq* tal-process) l-Awtorita' espandiet billi sahqet li permezz ta' l-Artikolu 23 sub-artikolu 1 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta) gie mwaqqaf Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet u permezz tieghu ai termini ta' l-Artikolu 25 sub-artikolu 1 (e) tal-istess Ordinanza seta' jigi ffissat ammont ta' kumpens. Fl-eventwalita' li jinqalghu kwistjonijiet quddiem il-Bord li mhux inkluzi fl-Artikolu 25, l-Artikolu 26 jipprovdi li l-Bord ghandu jirriserva li din il-kwistjoni tigi deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili.

Illi da parti tal-Awtorita' tal-Artijiet ghalkemm ma ressqet l-ebda eccezzjoni formali, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tressaq sezzjoni shiha dwar dan is-suggett u tindividwa r-rimedji ordinarji wara l-abrogazzjoni tal-Kap. 88 principalment bhala tnejn u cioe':

i. Rimedju Ordinarju taht l-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta – Possibilita' ta' kontestazzjoni ta' skemar, u

ii. Rimedju Ordinarju taht il-Kapitolu 573 quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet.

Illi jibda billi jinghad li t-talbiet tal-attur bazikament jitrattaw:

(1) talba sabiex jigi dikjarat li t-tehid tal-proprjeta' saret bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea; u

(2) talba sabiex jigi dikjarat li minhabba l-ghemil u/jew in-nuqqasijiet tal-intimati jew min minnhom inkisru jew x'aktarx ser jinkisru l-jeddijiet fondamentali skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea, u

(3) talba sabiex jinghata rimedju billi (i) jigi ordnat li l-art li ttiehdet tigi esproprijata skont il-provvedimenti tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u, (ii) jigi likwidat kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-art kemm ilha li giet okkupata.

Illi r-rimedju rikjest mill-attur Saviour *sive* Salvu Schembri m'huwiex li jiehu l-pussess lura tal-art, pero' huwa li l-art tigi esproprjata u li jigi likwidat kumpens xieraq. L-Artikolu 25 subartikolu 1(e) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), ikkwotat mill-intimata Awtorita' ghat-Transport f'Malta, jispecifika li l-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet jista:

> '(e) jiffissa l-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas taħt id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza u għal dan l-iskop jiddikjara jekk area hix art tajba għall-bini jew hix raba' inkella moxa;'

Ukoll l-Artikolu 26 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), ukoll ikkwotat mill-intimata Awtorita' ghat-Transport f'Malta, jespandi

billi jghid li jekk tinqala' xi kwistjoni li mhijiex inkluza taht is-subartikolu 1 tal-Artikolu 25, il-Bord ghandu jirriserva li dik il-kwistjoni tigi deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Hekk jaqra l-Artikolu 26 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta) illi:

> '26. Meta, matul il-proċedimenti quddiem il-Bord, tinqala' xi kwistjoni li mhijiex inkluża taħt is-subartikolu (1) tal-artikolu 25, il-Bord għandu jirriserva li dik il-kwistjoni tiġi deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u għandu jistabbilixxi żmien għall-partili tqajjem dik il-kwistjoni li fih tressaqha b'rikors ġuramentat quddiem l-imsemmija qorti; il-Bord għandu mbagħad jaġġorna l-proċedimenti sakemm tingħata deċiżjoni finali fuqha mill-QortiĊivili jew sakemm igħaddi l-imsemmi żmien, liema minnhom ikunl-aktar kmieni:
>
> Iżda, jekk il-parti li tqajjem dik il-kwistjoni quddiem il-Bord ma ġġibx l-azzjoni relattiva kif intqal qabel quddiem il-Qorti Ċivili, il-parti l-oħra tkun tista' ġġib l-azzjoni bl-istess mod kifintqal hawn qabel, u f'dan il-każ il-proċedimenti quddiem il-Bord ma jitkomplewx qabel ma tingħata d-deċiżjoni finali tal-QortiĊivili:
>
> Iżda wkoll –
> (a) ir-riserva ta' punt ta' liġi jew ta' fatt mhix ta' impediment għall-awtorità kompetenti biex tieħu pussess ta' art fiż-żmien iffissat mill-Bord;
> (b) l-awtorità kompetenti mhix obbligata tidħol fi kwistjoni li tinqala' bejn il-komproprjetarji; u l-awtorità kompetenti ma tbati ebda spiża żejda li ssir minħabba t-tqassim tal-kumpens bejn il-partijiet interessati f'dik l-art.'

Illi din il-Qorti f'dan l-istadju taghmel referenza ghal decizjoni recenti tal-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali li analizzat u ddecidiet eccezzjoni simili f'kawza wkoll b'mertu simili bl-ismijiet **Seaview Construction Limited vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet** datata 23 ta' Novembru, 2020 fejn fil-parti rilevanti ghall-kaz odjern gie deciz kif isegwi :

'18. L-attriċi għandha raġun. L-ewwel Qorti għamlet żball ta' liġi. L-Artikolu 19 tal-Kap. 88 m'għandux x'jaqsam għall-każ in eżami għaliex l-art in kwistjoni ma ġietx akkwistata mill-Gvern għal użu u pussess taħt id-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi. Mill-provi ma jirriżultax li l-President ta' Malta kien ħareġ dikjarazzjoni li l-art oġġett tal-kawża kienet qegħda tiġi akkwistata għall-pussess u użu. L-art. 5 tal-Kap. 88 jipprovdi kif il-Gvern jista' jakkwista art meħtieġa għal skop pubbliku, ċioe`: (a) b'xiri assolut; jew (b) għall-pussess u użu; jew (c) dominju pubbliku. Il-proċedura ta' akkwist titlob li fl-ewwel lok toħroġ dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li l-art hi meħtieġa għal skop pubbliku.
19. L-Awtorita` tal-Artijiet stess ma nvokatx dik id-disposizzjoni tal-liġi fin-nota ta' sottomissjonijiet, iżda għamlet riferenza għall-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kap. 573). Reġgħet għamlet referenza għaliha fit-tweġiba għar-rikors tal-appell kif għamlet l-konvenuta l-oħra, u enfasizzat li għall- każ kien japplika l-Kap. 88 u llum il-Kap. 573.
20. Fis-26 ta' Mejju 2015 l-attriċi ippreżentat il-kawża kostituzzjonali. Il-Kap. 573 daħal fis-seħħ fil-25 ta' April 2017 bl-Att XVII. Għalhekk sentejn wara li bdiet il-kawża kostituzzjonali.
21. Skond l-Artikolu 67 tal-Kap. 573:
"67. (1) Meta art li fuqha ma tkun inħarġet l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, 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 l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità jew inkella biex dik l-art tiġi

mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni.

"(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ipprezentat 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) L-awtorità fit-tweġiba tagħha għandha tindika jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut jew inkella trodd lura l- art lis-sid.

"(4) Jekk l-awtorità tindika fit-tweġiba tagħha li trid jikseb l-art b'xiri assolut hija għandha turi għas-sodisfazzjon tal-Bord li dik l-art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi.

"(5) F'każ li l-Bord tal-Arbitraġġ ikun sodisfatt li l-art hija tassew meħtieġa għal skopijiet pubbliċi huwa għandu jagħti żmien lis-sid u lill-awtorità biex jiddikjaraw kemm għandu jkun il-kumpens li għandu jitħallas għat-trasferiment tal-art.

"(6) Jekk il-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar il-kumpens li għandu jitħallas għal dik l-art, allura għandu jkun il-Bord tal-Arbitraġġ li jiffissa l-kumpens xieraq għat-trasferiment ta' dik l-art, b'dana li l-kumpens m'għandux ikun ogħla minn dak indikat mis-sid jew inqasminn dak indikat mill-awtorità.

"(7) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament u għandu jinħadem fuq il-valur li jkollha l-art ta' meta ġie mressaq ir-rikors skont dan l-artikolu.

"(8) Flimkien mat-talba għax-xiri jew 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 qed tiġi okkupata mingħajr ma nħarġet id-dikjarazzjoni.

"(9) Kull persuna titlef il-jedd ta' azzjoni skont dan l-artikolu jekk hija tonqos milli tipproċedi fi żmien ħames snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att. Dan il-perjodu huwa perentorju u ma jistax jiġġedded".

22. Dik hi d-disposizzjoni li semmiet l-Awtorita` tal-Artijiet, li ovvjament ma ssemmietx fit-tweġiba għar-rikors promotur għaliex il-liġi daħlet fis- seħħ sentejn wara li l-attriċi ipprezentat il-kawża.
23. Madankollu f'dan il-każ kull wieħed mill-konvenuti qiegħed isostni li l-porzjonijiet tal-art oġġett tal-kawża m'għandhomx bżonn li jiġu espropprijati, u li anzi kien l-obbligu ta' min żviluppa l-art li jiftaħ it-toroq u l-istess artijiet baqgħu proprjeta' tal-privat. L-Awtorita` tal-Artijiet għamlet riferenza għall-Artikolu 20 tal-Kap. 10 filwaqt li l-konvenuta l-oħra għamlet riferenza għall-Avviż Legali 29 tal-2010.
24. Il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 67 tal-Kap. 573 tapplika għal dawk il-każijiet fejn jew hemm bżonn li jsir esproprju jew sabiex l-art tiġi rilaxxata lura lill-privat. Fil-fatt f'dawk il-każijiet li jsiru quddiem il-Bord tal- Arbitraġġ, fit-tweġiba l-Awtorita` għandha "(3)...... tindika jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri asoslut jew inkellha trodd lura l-art lis-sid". Fil-każ tal-lum il-konvenuti qegħdin jikkontestaw li hemm bżonn li jsir xi esproprju u anzi jsostnu li l-art li minnha għaddejja t-triq baqgħet tal-privat.
25. L-Awtorita` tal-Artijiet filli qalet li l-attriċi kellha rimedju taħt l-Artikolu 67 tal-Kap. 573, filli imbagħad argumentat li l-artijiet oġġett tal-kawża ma setgħu qatt jiġu espropprijati għaliex is-sidien kellhom l-obbligu li jifformawhom u t-toroq baqgħu proprjeta` tal-privat. Argumenti li m'humiex kompatibbli ma' xulxin.
26. Jaqa' fil-kompetenza tal-ewwel Qorti li tiddetermina jekk b'dak li ġara seħħx esproprju de facto jew kontroll ta' użu ta' proprjeta` u fl- affermattiv kienx hemm proporzjonalita` fil-miżura. Materja li għandha tiġi mistħarrġa f'kawża ta' din ix-xorta.
27. Fit-tweġiba l-Awtorita` għamlet ukoll riferenza għall-Att dwar l- Ippjanar tal-Iżvilupp (Kap. 552) u argumentat li l-attriċi kellha l-possibilta' tikkontesta l-iskemar tat-toroq. Pero` l-attriċi m'hijiex tikkontesta l-fatt li hemm toroq. Anzi l-attriċi tikkonċedi li dan sar fl-interess pubbliku iżda tippretendi li kellha tirċievi kumpens.'

Jirrizulta li l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali wara li ghamlet il-konsiderazzjonijiet suespost ghaddiet sabiex cahdet l-eccezzjoni li r-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji kollha simili ghal dik eccepita fil-kaz odjern u ordnat il-prosegwiment tar-rikors kostituzzjonali fil-mertu.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta wkoll li r-rikors gie ntavolat qabel l-introduzzjoni tal-Kap. 573 li dahal fis-sehh fil-25 ta' April, 2017 filwaqt li l-kawza ggib id-data tas-26 ta' Mejju, 2015. Ghall-kaz odjern ghal dak li hu l-Kap 573 ukoll hu ta' rilevanza l-artikolu 67 kif kwotat fl-istess decizjoni partikolarment is-sub-artikolu (3) li jindika li s-soluzzjonijiet alternattivi skont dak l-artikolu huma jew li l-Awtorita' koncernata twiegeb u tindika jekk il-Gvern iridx jikseb l-art b'xiri assolut altimenti trodd lura l-art lis-sid.

Illi fil-kaz odjern il-Qorti tirrileva li l-art in kwistjoni giet iffurmata fuq perjodu ta' snin f'toroq residenzjali mis-sidien terzi li xtraw il-'plots' li jmissu mal-istess toroq minghand ir-rikorrent stess u kien biss lejn is-sena 2006 li l-Awtorita intimata ghat-Trasport harget 'tender' sabiex it-toroq kif gia ffurmati minn terzi privati jigu asfaltati. L-asfaltar tat-toroq kien dak li skatta fir-rikorrent l-idea li dawn it-toroq li ghadhom sal-lum isejjhu lilu bhala proprjeta', gew esproprjati lilu mill-Gvern u mhux ghaliex inharget id-debita dikjarazzjoni skont il-ligi. Effettivament l-istat ta' fatt tat-toroq proprjeta' tar-rikorrent ma kienux fi stat tajjeb ghax ma kienux asfaltati, pero' gew asfaltati a spejjez tal-Istat u vantagg tar-rikorrent f'kundizzjoni ahjar milli kienu.

Illi bhal fil-kaz kwotat, fil-kaz odjern iz-zewg intimati jsostnu li l-kaz odjern mhux kaz ta' esproprjazzjoni stante li jinsistu li l-art in kwistjoni ma hemmx bzonn li tigi esproprjata u wkoll jinsistu li

kien l-obbligu ta' min zviluppa l-art li jiftah it-toroq. Jenfasizzaw li dawn it-toroq baqghu u ghadhom proprjeta' tal-istess rikorrent. L-Awtorita tal-Artijiet u wkoll l-Awtorita' ghat-Traspost ibbazaw l-argument taghhom abbazi ta' ligijiet varji, tal-ewwel abbazi tal-artikolu 20 tal-Kodici tal-Pulizija u tal-ahhar abbazi tal-Artikoli 12 u 13 tal-Avviz Legali 29 tal-2010.

Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li fil-kaz odjern japplika perfettament ir-ragunament tal-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali kif suespost u cioe' li la darba is-sub-artikolu 67 tal-Kap. 573 japplika biss f'kazijiet fejn hemm bzonn isir esproprju jew altrimenti l-art trid tigi rilaxxata lura lill-privat u la darba dan mhux il-kaz odjern ghaliex l-intimati jinsistu li ma hemmx bzonn li jsir esproprju ghax l-art baqghet tal-privat cioe` tar-rikorrent, allura din il-Qorti wkoll ma tistax tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni li r-rikorrent ma ezawriex ir-rimedju ordinarju provdut lilu. Huwa appuntu kif issostni l-Qorti Kostituzzjonali kompitu ta' din il-Qorti li tidhol fl-ezami tal-fatti kif sehhew u jekk dawn jikkostitwixxux esproprju *de facto* jew kontroll ta' uzu tal-proprjeta' u jekk iva jekk din il-mizura hiex wahda proporzjonata fit-termini tal-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni li r-rikorrent ma ezawriex ir-rimedji ordinarji.

<u>It-Tieni Eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` ghat-Trasport f'Malta li m'hijiex il-legittimu kontradittur ghall-ilmenti tar-rikorrenti u r-raba' eccezzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li m'hijiex l-awtorita' kompetenti:</u>

Illi l-Awtorita` ghat-Trasport f'Malta ssostni li l-eccezzjoni taghha hija bbazata fuq zewg binarji differenti. Fl-ewwel lok issostni li l-Awtorita' mhijiex dik l-entita' vestita bil-kompetenza illi tiehu decizjonijiet dwar esproprju u lanqas ghandha s-setgha illi tesproprja kwalunkwe art. Fit-tieni lok ssostni li ma kinitx l-Awtorita' li wittiet u ffrumat it-toroq in kwistjoni.

Da parti tieghu r-rikorrent isostni li llum il-gurnata t-toroq in kwistjoni jaqghu taht id-definizzjoni ta' toroq pubblici stante li huma miftuha ghall-pubbliku u ghalhekk skont ir-rikorrent l-Awtorita' ghat-Trasport ma tistax tevadi l-obbligi taghha stante li skont il-ligi toroq pubblici jaqghu taht il-kompetenza taghha.

Il-Qorti mill-atti rat li it-toroq in kwistjoni originarjament kienu jiffurmaw parti minn porzjon ferm akbar ta' art proprjeta' tar-rikorrent. Kif gia inghad dawn it-toroq kienu gia jidhru skemati fuq il-pjanta meta r-rikorrent xtara l-art in kwistjoni u dan jammettih hu stess fix-xiehda tieghu. L-istess rikorrent ppjana 'plots' ghall-bini madwar dawn it-toroq skemati u biegh l-istess 'plots' kollha jaghtu ghal fuq dawn it-toroq filwaqt li zamm il-proprjeta' tal-art li kellha tigi ffurmata f'toroq. Jirrizulta mill-provi li tul is-snin it-toroq in kwistjoni gew originarjament ffurmati ftit, ftit mill-istess terzi li xtraw minghand ir-rikorrent waqt li dawn it-terzi kienu qed jibnu l-'plots' mibjugha lilhom mir-rikorrent. Jirrizulta wkoll li sa dan l-istadju r-rikorrent ma kienx qed iqis li l-art b'xi mod ittiehditlu u ma agixxa kontra hadd lanqas fil-konfront tat-terzi. Jirrizulta li lejn is-sena 2006 l-Awtorita' ghat-Trasport f'Malta harget 'tenders' li gew esebiti fl-atti sabiex it-toroq kif gia kienu ffurmati mit-terzi jigu asfaltati u hekk sar. Huwa f'dan il-mument li r-rikorrent isostni li l-art tieghu ittehditlu u allura skont hu skatta l-obbligu tal-Awtorita' ghat-Trasport ta' Malta li tesproprja l-art in kwistjoni u r-rikorrent jigi

kumpensat ghall-istess.

Fil-kaz odjern ir-rikorrent allura qed jinsisti li l-Awtorita' ghat-Trasport f'Malta hija wkoll legittimu kontradittur ghaliex kienet l-istess Awtorita' li asfaltat it-toroq u skont ir-rikorrent minn dak il-mument irrendiet it-toroq pubblici. Dejjem skont ir-rikorrent kien f'dan il-mument li skatta l-obbligu tal-istess Awtorita' li tesproprja u thallas il-kumpens. Mill-atti rrizulta li l-Awtorita' ma kinitx kapaci tidentifika fuq talba ta' min kienu hargu 'tenders' sabiex jigu asfaltati t-toroq in kwistjoni. Din il-Qorti tqis li la darba jirrizulta li verament l-Awtorita ghat-Trasport f'Malta kienet l-entita' li asfaltat it-toroq in kwistjoni u wara li rat il-pretensjonijiet tar-rikorrent kif esposti fir-rikors odjern allura tqis li l-istess Awtorita' hija l-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri ghalkemm dan mhux neccessarjament ifisser li dak li jippretendi r-rikorrent fil-mertu huwa gustifikat. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad it-tieni eccezzjoni tal-Awtorita' ghat-Trasport f'Malta.

Illi min-naha l-ohra l-Awtorita' tal-Artijiet issostni fir-raba' eccezzjoni taghha li mhix l-Awtorita' kompetenti li tiehu decizjonijiet dwar fejn ghandhom isiru progetti pubblici jew minn fejn jghaddu toroq godda fil-pajjiz izda tammetti li hija l-Awtorita' kompetenti li lilha ssir it-talba minn entitajiet ohra sabiex jigi mniedi l-procedura ta' esproprju jekk ikun hemm il-htiega. Il-Qorti rat li wahda mit-talbiet tar-rikorrent odjern hija appuntu li tinghata ordni biex tinbeda l-procedura ta' esproprju li kif tammetti l-istess Awtorita' tal-Artijiet hija hi l-Awtorita' adita b'dan il-poter ghalhekk il-kompetenza u allura l-interess guridiku tal-Awtorita' fil-kaz odjern huwa evidenti. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

<u>Mertu:</u>

Illi fid-decizjoni tal-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali hawn fuq kwotata inghad li f'kazijiet bhal dak odjern huwa kompitu ta' din il-Qorti li tiddetermina jekk b'dak li gara u cioe' l-formazzjoni, asflatar u l-uzu mill-pubbliku tat-toroq in kwistjoni sehhx espropjru *de facto* jew kontroll ta' uzu ta' proprjeta' tar-rikorrent u fl-affermattiv kienx hemm proporzjonalita' fil-mizura, dan fit-termini tal-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> '(1) **Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun** ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, **u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta** li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

Illi mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesa ghall-oggett tat-tehid, li jista jkun kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta.

Illi skont is-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali gie rilevat illi:

'47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll

ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'

Fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et** illi:

'L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.'

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[1]'

Fl-istess decizjoni l-Qorti kompliet issostni li huma tlieta (3) r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat titqies bhala permissibbli, billi jigi analizzat is-segwenti:

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

[1] Applikazzjoni numru: 35015/97 – 19th June, 2006.

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

i. Jekk il-mizura adottata mill-Istat saritx fil-kuntest ta' qafas legali:

Fil-kawza fl-ismijiet **Bronoiwski -vs- Poland** (App. Nru. 31443/96, 147, ECtHR 2004-V) il-Qorti Ewropea rriteniet is-segwenti fir-rigward tal-ewwel element:

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).
>
> 'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-Awtoritjiet fil-mument li r-rikorrent xtara l-art in kwistjoni, bhala formanti parti minn porzjon ferm akbar, kienu gia mponew skema ta' kif kellhom jghaddu t-toroq fuq l-istess art u dan stante li kienet tikkonsisti f'art f'zona ntiza ghall-bini ta' residenzi. Ghalhekk ma hemmx dubju li r-rikorrent kien jaf tajjeb x'qed jixtri fil-mument tal-kuntratt u cioe' art li fuqha hemm skemati toroq mill-Awtoritajiet. Jirrizulta ghalhekk lill-Qorti li r-rikorrent facilment seta' jipprevedi li kien ser jigi mpost fuqu li parti mill-art tintuza bhala toroq u m'hijiex xi haga li giet imposta fuq is-sid bil-ligi wara li xtara. Ma hemmx dubju wkoll li l-Istat ghandu kull jedd fil-ligi li jobbliga lis-sid privat li jifforma t-triq sabiex ir-residenzi jkunu adegwatament accessibbli altrimenti l-istess privat kif ser jasal ghall-proprjeta?! Kif gia inghad l-obbligu tal-formazzjoni tat-toroq f'zoni residenzjali temani mill-artikolu 20 tal-Kap. 10 Kodici tal-Pulizija u wkoll mill-Artikoli 12 u 13 tal-Avviz Legali 29 tal-2010. Jirrizulta ghalhekk li l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa sosdisfatt stante li r-restrizzjoni fuq il-proprjeta' kif allegata mir-rikorrent tirrizulta li temani minn qafas legali, qafas legali li fil-principju kien gia ezistenti meta r-rikorrent xtara l-proprjeta'.

ii. Jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu:

Illi minn linja ta' gurisprudenza tal-Qorti Ewropea mhux necessarjament fuq il-punt ta' formazzjoni ta' toroq izda fuq restrizzjonijiet ohra mposti fuq proprjeta' privata johrog li r-restrizzjoni fuq id-dritt tal-proprjeta' tal-privat ghandu jkollha ghan socjali/skop pubbliku ezempju car huma d-decizjonijiet tal-istess Qorti dwar il-kirjiet protetti. Il-kaz odjern izda huwa wiehed ferm divers stante li l-ghan socjali fil-kaz odjern huwa l-

bzonn li jigu ffurmati t-toroq sabiex ikun hemm accessibilita' adegwata ghar-residenzi li jmissu mal-istess toroq u wkoll access ghall-pubbliku in generali. Jirrizulta lil din il-Qorti li kien l-istess rikorrent mal-akkwist tal-proprjeta' in kwistjoni li rrikonoxxa l-bzonn li jigu ffurmati t-toroq altrimenti l-ghan ahhari tieghu li jqassam l-art fi 'plots' u dawn jinbieghu ghall-iskop li jinbnew residenzi ma seta' qatt jintlahaq. Fil-fatt li kieku ma ttehdux kont it-toroq skemati mir-rikorrent fit-tqassim tal-'plots' ma kienux jinhargu l-permessi ghall-izvilupp tal-'plots' in kwistjoni u l-valur tal-istess kien jaqa drastikament stante li kienu jigu bla uzu ghall-iskop ta' residenza li kienu ntizi mill-istess rikorrent. Ma hemmx dubju wkoll li la darba gew mibnija r-residenzi l-bzonn li jkun hemm toroq accessibbli ghal kulhadd mhux biss ghar-residenzi lejn l-istess binjiet sabiex dawn ikunu jistghu iservu appuntu l-iskop li ghalih inbieghu il-'plots' huwa indiskutibbli. Il-Qorti ghalhekk issib li l-ligijiet li jimponu li jigu ffurmati t-toroq ghall-iskop finali ta' uzu mill-pubbliku in generali bhal fil-kaz odjern jissodisfa ferm l-element tal-htiega tas-socjeta' in generali.

iii. Jekk il-mizura zzommx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien:

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesa (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-

bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten- Czapska v. Poland**[2]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita'.

> *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden."* (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-Istat jimponi fuq is-sid privat l-obbligu li jifforma t-toroq skemati fil-proprjeta' privata stess sabiex ikun jista' jinhareg il-permess ta' zvilupp tar-residenzi koncernati. Fil-

[2] Deciza nhar it-22 ta' Frar, 2005.

kaz odjern jirrizulta wkoll li kien l-istess rikorrent li *ex admisses* ghazel li jifforma l-'plots' ntizi ghar-residenzi lkoll jaghtu ghal fuq it-toroq kif skemati mill-Gvern u grazzi ghall-istess toroq kif skemati r-rikorrent seta' jghaddi sabiex ibiegh l-istess 'plots' ovvjament a vantagg finanzjarju tieghu. F'dak il-mument tal-bejgh tal-'plots' ir-rikorrent ghazel li ma jbieghx ukoll lit-terzi dik il-parti tal-art li kien jaf ben tajjeb li kellha sservi sabiex tigi ffurmata t-triq lit-terz izda zamm l-istess art bhala proprjeta' tieghu. Mal-bejgh tal-'plots' ghal skop ta' residenza kif pjanati mill-istess rikorrent it-terzi kollha ghaddew sabiex jinhargilhom il-permess ta' zvilupp bl-obbligu fil-ligi li jiffurmaw it-triq li twassal sal-istess 'plot'. Dan bl-ebda mod ma gie kkontestat mir-rikorrent. Jirrizulta anzi li r-rikorrent halla lit-terzi komodament jiffurmaw it-toroq fil-proprjeta' tieghu minghajr ebda oggezzjoni jew talba ghal kumpens minghandhom. Huwa evidenti lil din il-Qorti li kieku r-rikorrent ma riedx li jigu ffurmati t-toroq fuq il-proprjeta' tieghu kif skemati allura l-bejgh tal-'plots' minnu ghal skop ta' residenza kien jisfuma fix-xejn u l-valur tal-proprjeta' tieghu kif gia nghad kienet tigi fix-xejn. Ma hemmx allura dubju f'mohh din il-Qorti li r-rikorrent ghamel vantagg finanzjarju ghalih nnifsu fil-fatt li mexa mal-iskema tat-toroq kif pjanati mill-Awtoritajiet fuq l-art proprjeta' tieghu.

Illi jirrizulta li lejn is-sena 2006 l-Awtorita' ghat-Trasport f'Malta ghaddiet sabiex kif inhu l-obbligu taghha fil-ligi tasfalta t-toroq in kwistjoni wara li dawn gia kienu gew ffurmati mit-terzi li xtraw minghand ir-rikorrent il-'plots' fejn bnew ir-residenzi taghhom. Huwa f'dan l-istadju li r-rikorrenti jsostni li allura l-art tat-toroq in kwistjoni giet effettivament esproprjata ghall-iskop pubbliku u ghandu jigi kumpensat. Isostni wkoll li l-fatt li ma giex kumpensat allura gew lezi d-drittijiet fundamentali tieghu.

Il-Qorti izda ma taqbilx mal-pretensjonijiet tar-rikorrent. Ghalkemm huwa minnu li llum il-gurnata it-toroq in kwistjoni proprjeta' tar-rikorrent huma accessibbli ghall-pubbliku in generali u ghalhekk il-kontroll fl-uzu ta' din l-art ghar-rikorrent llum huwa limitat hafna jew kwazi xejn, l-Qorti tqis li l-imposizzjoni fuq ir-rikorrent mill-Istat li jifforma t-toroq sabiex hu stess ikun jista' jaghmel vantagg finanzjarju mill-bqija tal-art tieghu hija wahda proporzjonata u twassal ghall-ghan intiz.

Ir-rikorrent ma jistax jipretendi li hu stess biegh numru konsiderevoli ta' 'plots' a vantagg finanzjarju tieghu, liema vantagg finanzjarju gie wkoll mill-fatt li kien hemm toroq skemati fuq l-art in kwistjoni u konsegwentement jargumenta li gew lezi d-drittijiet fundamentali ghall-proprjeta'. Il-proporjzon fil-kaz odjern huwa car fis-sens illi min-naha l-awtoritajiet imponew skema ta' toroq fuq il-proprjeta' tar-rikorrent filwaqt li r-rikorrent approfitta mill-istess skemar li ghamilha possibbli li huwa jqassam il-proprjeta' fi 'plots' residenzjali u jbieghom a vantagg finanzjarju tieghu. Li kieku ma kienx ghat-toroq skemati r-rikorrent ma kienx jaghmel il-vantagg finanzjaru fil-bejgh tal-proprjeta'.

Il-Qorti rat li r-rikorrent fil-kaz odjern prova jhaddem mohhu a vantagg finanzjarju tieghu fejn filwaqt li biegh il-'plots' lil terzi huwa zamm il-proprjeta' tal-art fejn kellhom jghaddu t-toroq bl-ghan evidenti li jitlob kumpens lill-Gvern meta dawn jigu ffurmati. Il-Qorti tqis li mhux talli l-fatt li gew iffurmati t-toroq ma hux ta' lezjoni ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti anzi tqis li l-agir tar-rikorrent nnifsu huwa wiehed abbuziv u sfaccat wara li ha vantagg hu stess mill-istess art biex inbieghet il-bqija tal-proprjeta'. Se mai kien zball ta' gudizzju tar-rikorrent li la darba kien jaf li min qed jixtri minghandu bilfors kellu jifforma t-toroq skont il-ligi allura kellu f'dak il-mument jahseb hu stess

sabiex jigbor ukoll il-valur tal-art ntiza ghat-triq minghand it-terz u mhux minghand il-Gvern. Din il-Qorti wkoll ma ghandhiex dubju li l-prezz li bih inbieghu l-'plots' in parte kien ukoll jinkludi l-konsiderazzjoni li l-'plots' ghandhom access fuq triq. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju mill-proporzjonalita' tal-mizura li l-Istat jimponi fuq art privata li jigu ffurmati t-toroq quddiem djar residenzjali altrimenti jekk le l-istess djar ma jkunux accessibbli.

Illi l-Qorti tirrileva wkoll li l-kaz odjern mhux kaz li l-art ittiehdet minghand xi hadd terz sabiex jinqeda terz iehor u tigi ffurmata t-triq izda kien l-istess rikorrent li ppjana t-toroq kif skemati mal-'plots' mibjugha minnu u ghalhekk il-Qorti ma tqisx li r-rikorrent ghandu xi jedd ghall-kumpens mill-Istat.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-ilment kostituzzjonali odjern kif isegwi :

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet sorvolata;

2. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' ghat-Trasport f'Malta bl-ispejjez kontra l-istess Awtorita';

3. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet u tichad it-tielet eccezzjoni tal-Awtorita' ghat-Trasport in parte sakemm din hija nkompatibbli ma' dawk hawn fuq deciz bl-ispejjez ghandhom jigu sopporati ugwalment bejn l-Awtoritajiet;

4. Tichad ir-raba′ eccezzjoni tal-Awtorita′ tal-Artijiet u t-tieni eccezzjoni tal-Awtorita′ ghat-Trasport f′Malta bl-ispejjez ghandhom jigu sopporati ugwalment bejn l-Awtoritajiet ;

5. Tilqa′ t-tieni u s-sitt eccezzjoni tal-Awtorita tal-Artijiet u r-raba′ eccezzjoni tal-Awtorita ghat-Trasport f′Malta u stante li ma sabet l-ebda lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali tghaddi sabiex tichad l-ilment kostituzzjonali u t-talbiet kollha tar-rikorrent.

Bl-ispejjez kollha rimanenti kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
15 ta′ Dicembru, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
15 ta′ Dicembru, 2020