QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Ġunju, 2021.

Numru 8

Rikors numru 45/15/1 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

v.

Awtorita` tal-Artijiet u Awtorita` ghat-Trasport f'Malta

1. Dan huwa appell wara ilment mibdi minn Saviour Schembri, l-awtur tal-appellanti, illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Saviour Schembri kien akkwista biċċa art, liema art huwa kien iddivida f'numru ta' plots għal bini ta' fondi residenzjali. Meta akkwista din l-art, kien hemm partijiet minnha fejn kienu skemati toroq, li kienu eventwalment ġew asfaltati mill-Awtorita` għat-

Trasport f'Malta skont il-liġi wara li l-fond residenzjali msemmija ġew żviluppati. L-atturi jilmentaw illi minkejja li huma ġew privati mit-tgawdija ta' dik il-parti tal-art tagħhom li ntużat sabiex jinfetħu t-toroq in kwistjoni, dik l-art qatt ma ġiet effettivament esproprjata mill-konvenuti u huma qatt ma rċevew kumpens għat-teħid tal-art tagħhom. Min-naħa tagħhom il-konvenuti jsostnu li f'dan il-każ m'hemm l-ebda kwistjoni ta' esproprjazzjoni u l-ebda dritt ta' kumpens għaliex it-toroq in kwistjoni huma toroq residenzjali u għalhekk jibqgħu dejjem proprjeta` tas-sid skont il-liġi, u dan minkejja li jkunu miftuħa għall-użu mill-pubbliku.

2. F'dawn il-proċeduri huwa talab għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

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

3. L-Awtorita` għat-Trasport f'Malta eċċepiet illi l-attur ma eżawriex ir-rimedji ordinarji disponibbli għalih, illi hija m'hijiex il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni, illi l-attur irid iġib prova li huwa tassew sid l-art in kwistjoni u li l-art tassew ittieħdet, li hija ma esproprjat l-ebda art u illi kwalsiasi talba għall-kumpens għall-okkupazzjoni u danni teċċedi l-kompetenza tal-Qorti.

4. L-Awtorita tal-Artijiet (dak iż-żmien "Kummissarju tal-Artijiet") eċċepiet, *inter alia,* illi ma hemm l-ebda ksur tal-artikoli ċitati mill-attur, li l-attur għandu jressaq prova dwar it-titolu fuq il-proprjeta` mertu ta' dawn il-proċeduri, li hija m'hijiex l-awtorita` kompetenti biex tieħu deċiżjonijiet dwar fejn għandhom isiru proġetti pubbliċi u min għandu l-awtorita` li jagħmel dan jeħtieġ li jagħmel talba lilha sabiex tniedi l-proċeduri ta' esproprju, li huwa minnu li d-Dikjarazzjoni Presidenzjali u l-Avviż fil-Gazzetta tal-Gvern għadhom ma ħarġux pero` dan għaliex qatt ma kien hemm talba appożita sabiex jinbdew il-proċeduri relevanti ghall-esproprju tal-art in kwistjoni, li l-Gvern ma jesproprjax artijiet li fuqhom inbnew toroq li saru skont l-obbligi imposti fuq min jibni ai termini tar-regolament 12 tar-Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f'Toroq (L.S. 499.57), u li fil-kaz li jinstab ksur, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti fiċ-ċirkostanzi.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-5 ta' Frar 2021 ġie deċiz hekk:

> "Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:
> Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u ssib li ma huwiex il-kontradittur leġittimu tal-azzjoni attriċi u b'hekk teħilsu mill-ħarsien tal-ġudizzju, bi spejjeż għar-rikorrenti;
> Tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Awtorità intimata u ssib li r-rikorrenti Rita Difesa għandha l-interess ġuridiku li tressaq din il-kawża;
> Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari ta' kull wieħed miż-żewġ intimati u ssib li hija għandha twettaq is-setgħat tagħha li tisma' u tqis il-każ imressaq quddiemha mir-rikorrenti, għaliex ma kellhomx rimedju ieħor x'ifittxu jekk mhux b'kawża bħal din tallum
> Tiċħad l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi billi mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, għaliex ir-rikorrenti ma seħħilhomx juru li huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għal smigħ xieraq u lanqas għal dak tat-tgawdija paċifika ta' ġidhom;
> Tilqa' l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorità intimata; u
> Tordna li r-rikorrenti jħallsu l-ispejjeż tal-kawża."

6. L-appellanti preżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom mis-sentenza appellata fl-4 ta' Jannar 2021 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn iddikjarat l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita\` tal-Artijiet bħala sorvolata, ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita\` għat-Trasport f'Malta bl-ispejjeż, ċaħdet it-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita\` tal-Artijiet u ċaħdet it-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita\` għat-Trasport in parte bl-ispejjeż sopportati ugwalment bejn l-Awtoritajiet, ċaħdet ir-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita\` tal-Artijiet u t-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita\` ġhat-Trasport f'Malta, bl-ispejjeż sopportati ugwalment bejn l-Awtoritajiet, u tirrevokaha sa fejn laqgħet it-tieni u s-sitt

eċċezzjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet u r-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita` għat-Trasport f'Malta u tvarjaha billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha tagħhom, tiddikjara li seħħet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropeja u tgħaddi sabiex tillikwida kumpens adegwat, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

7. L-Awtorita` għat-Trasport f'Malta, ressqet ir-risposta tal-appell tagħha fid-19 ta' Jannar 2021, flimkien ma' appell inċidentali, permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell tal-atturi appellanti, filwaqt illi tirriforma s-sentenza appellata billi tħassar, tirrevoka u tannulla dik il-parti tas-sentenza safejn ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tagħha u tilqa' l-istess eċċezzjoni, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

8. L-Awtorita` tal-Artijiet ippreżentat ir-risposta tagħha għar-rikors tal-appell fl-20 ta' Jannar 2021 permezz ta' liema issottomettiet illi dan l-appell għandu jiġi miċħud, u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

9. L-Awtorita` tal-Artijiet ippreżentat risposta għall-appell inċidentali tal-Awtorita` għat-Trasport f'Malta fl-1 ta' Frar 2021, permezz ta' liema

talbet illi l-appell inċidentali jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` appellanti.

10. L-atturi appellanti preżentaw ir-risposta tagħhom għall-appell inċidentali tal-Awtorita għat-Trasport f'Malta permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell inċidentali, bl-ispejjeż.

Ikkonsidrat;

L-Appell Inċidentali

11. Peress illi l-appell inċidentali tal-Awtorita` għat-Trasport f'Malta jitratta l-eċċezzjoni tagħha dwar jekk hijiex leġittimu kontradittur f'din il-kawża l-Qorti tqis illi jkun utli li l-ewwel jiġi trattat l-appell inċidentali. L-Awtorita` għat-Trasport f'Malta tilmenta illi l-Ewwel Qorti ma kkonsidratx il-fatt illi hija m'hijiex dik l-entita vestita bil-kompetenza li tieħu deċiżjonijiet dwar esproprju u lanqas għandha s-setgħa li tesproprja kwalunwke art, liema awtorita` hija vestita fl-Awtorita` tal-Artijiet ai termini tal-Artikolu 7 (2) (b) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta. Tilmenta wkoll illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet illi l-fatt li hija għamlet xogħol ta' asfaltar fit-triq in kwistjoni u ħarġet tender għall-istess xogħol ifisser illi hija l-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni, u dan minkejja illi l-Ewwel Qorti stess għarfet illi ma kinitx hi li ffurmat it-triq in kwistjoni. Targumenta illi x-xogħol

ta' asfaltar isir bħala parti mill-obbligi statutorji tagħha u mingħajr ebda implikazzjoni li dan ix-xogħol iwassal għal ksur ta' drittijiet fundamentali ġaladarba ikun qiegħed isir skont il-liġi.

12. L-Awtorita` tal-Artijiet tirribatti illi filwaqt illi huwa minnu li hija hi li materjalment tesegwixxi l-esproprju, hija ma tistax ex officio tagħmel jew tesegwi xi forma ta' esproprju, iżda l-ewwel trid tilqa' talba minn xi awtorita jew entita governattiva, u trid tirċievi wkoll mingħand dik l-istess awtorita` jew entita pubblika l-flus u l-kumpens dovut għat-tehid tal-art sabiex tkun f'posizzjoni li tiddepożita dik is-somma f'kont bankarju kif titlob il-liġi. Issostni li għalhekk dan ifisser illi fil-każ odjern jekk verament kellu jsir xi esproprju ta' art tal-atturi it-talba kellha tiġi mill-Awtorita` għat-Trasport f'Malta, u li peress li f'dan il-każ ma seħħ l-ebda esproprju hija ma kellha l-ebda involviment f'dan il-każ. Iżżid illi inoltre hija qatt ma daħlet fl-art jew esegwiet xi xogħlijiet fiha u kienet l-Awtorita` għat-Trasport f'Malta li asfaltat it-triq.

13. L-atturi appellanti jargumentaw illi l-proċedura legali f'każ ta' artijiet meħuda għall-formazzjoni ta' toroq teżiġi illi l-Awtorita` għat-Trasport f'Malta tagħmel talba lil Awtorita` tal-Artijiet sabiex tniedi l-proċeduri ta' esproprju, u huwa għalhekk li f'dan il-każ iż-żewġ entitajiet huma leġittimi kontradittturi f'din il-kawża. Isostnu illi l-leġittimita` passiva tal-Awtorita` għat-Trasport f'Malta toriġina mill-fatt illi hija hi l-awtorita` kompetenti fir-

rigward ta’ toroq pubbliċi bħalma huma dawk mertu ta’ dawn il-proċeduri. Fir-rigward tal-argument tal-Awtorita` għat-Trasport f’Malta li hija m’hijiex l-awtorita kompetenti f’dan il-każ għaliex it-toroq m’humiex toroq arterjali jew distributorji jsostnu illi din id-distinzjoni ma ssib l-ebda konfort fil-liġi peress illi l-Artikolu 2 tal-Att Dwar l-Aġenzija għal Infrastruttura Malta tinkludi fid-definizzjoni ta’ triq kwalunkwe mogħdija fuq l-art, ikun xi jkun l-isem li bih tissejjaħ li fuqha hemm dritt pubbliku ta’ passaġġ u li għaldaqstant huwa manifest li t-toroq in kwistjoni huma toroq pubbliċi u għaldaqstant jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Awtorita` għat-Trasport f’Malta.

14. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt:

> “Illi l-Awtorita` ghat-Trasport f’Malta ssostni li l-eccezzjoni taghha hija bbazata fuq zewg binarji differenti. Fl-ewwel lok issostni li lAwtorita’ 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 lAwtorita’ 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' ghatTrasport 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' ghatTrasport f'Malta hija wkoll legittimu kontradittur ghaliex kienet l-istess Awtorita' li asfaltat it-toroq u skont ir-rikorrent minn dak ilmument 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."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

15. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju huwa infondat. L-Awtorita` għat-Trasport f'Malta stess tammetti illi sabiex jinbdew proċeduri ta' esproprju tal-art in kwistjoni trid tkun hija li tagħmel it-talba appożita lill-Awtorita` tal-

Artijiet. Kif sewwa osservat l-Ewwel Qorti, waħda mit-talbiet tal-atturi hija proprju sabiex jiġi ordnat li jitwettqu l-proċeduri ta' esproprju skont il-liġi fir-rigward tal-art in kwistjoni, u sabiex jibdew dawn il-proċeduri jeħtieġ illi ssir talba għall-esproprju mill-Awtorita` għat-Trasport f'Malta. Inoltre, ikkonsidrat illi trid tkun l-Awtorita` għat-Trasport f'Malta li tniedi l-proċeduri ta' esproprju fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-kaz, huwa indiskuss illi ġaladarba l-ilment jitratta allegat nuqqas ta' twettiq ta' proċeduri ta' esproprju l-Awtorita` għat-Trasport f'Malta għandha l-interess meħtieġ sabiex tirrispondi għal din l-allegazzjoni u r-responsabbilita illi tagħmel tajjeb għal kwalunkwe kumpens dovut fil-każ illi l-allegazzjoni tirriżulta fondata. Għalhekk m'hemmx dubju illi l-istess Awtorita` hija leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni.

16. Għaldaqstant, l-appell tal-Awtorita` għat-Trasport f'Malta qiegħed jiġi miċħud.

L-Appell tal-Atturi

17. Peress illi ż-żewġ aggravji tal-appellanti huma pjuttost konnessi, il-Qorti ser titrattahom flimkien.

18. Permezz tal-ewwel aggravju l-appellanti jilmentaw illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet illi t-tehid tal-art tagħhom sabiex jitwettaq

xogħol ta' bini u twessiegħ ta' toroq pubbliċi ma kienx jilledi d-drittijiet fondamentali tagħhom. Skont l-appellanti, ġaladarba m'hemmx kontestazzjoni illi l-art privata tagħhom ittieħdet għall-interess u użu pubbliku, il-konklużjoni loġika kellha tkun illi kellhom jiġu strettament segwiti l-proċeduri ta' esproprju u n-nuqqas li jsir dan jammonta għal ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom. Isostnu illi l-obbligu impost fuqhom sabiex jiffurmaw it-toroq huwa għal kollox estraneju mill-mertu ta' dawn il-proċeduri għaliex huma m'humiex qed jilmentaw mill-fatt li kienu obbligati jiffurmaw dawn it-toroq u mhux qed jippretendu ħlas għax-xogħol magħmul sabiex jifformawhom, iżda qed jilmentaw biss mill-fatt illi ma saret l-ebda proċedura ta' esproprju u ma ngħataw ebda kumpens għall-istess. Jargumentaw illi l-posizzjoni li ħadet il-Qorti illi m'hemmx il-ħtieġa li tiġi segwita l-proċedura ta' esproprju fir-rigward tal-formazzjoni ta' toroq residenzjali hija waħda perikoluża għaliex tagħti x'tifhem illi f'ċertu każijiet l-Istat huwa eżenti milli jittutela d-dritt fondamentali tal-proprjeta tal-individwu u li dan l-argument m'għandu l-ebda fondament legali u/jew bażi kostituzzjonali. Jargumentaw illi din il-posizzjoni hija kontradetta mir-regolament numru 5 tal-Avviż Legali 29 tal-2010 u d-definizzjoni ta' "triq" fil-Kapitolu 499 tal-Liġijiet ta' Malta, u jagħmlu referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti datata 27 ta' Ottubru 2017 fl-ismijiet Schembri Barbros Limited v. Il-Kummissarju tal-Artijiet et fejn kien ġie deċiż illi r-rikorrenti kellhom dritt jiġu kkumpensati għall-artijiet meħuda mill-Gvern sabiex saru toroq residenzjali.

19. Fit-tieni aggravju tagħhom l-appellanti jargumentaw illi l-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti fil-motivazzjoni tas-sentenza tagħha kienu għal kollox irrilevanti għas-sejbien ta’ ksur o meno tad-drittijiet fondamentali tagħhom. L-appellanti jsostnu illi s-sempliċi fatt li l-formazzjoni tat-toroq setgħet indirettament issarfet fi gwadann finanzjarju għall-atturi bl-ebda mod ma jnaqqas id-dritt tagħhom li jiġu kkumpensati għat-teħid tal-proprjeta` privata tagħhom għall-użu pubbliku. Iżidu illi inoltre, il-fatt li Saviour Schembri kien jaf li parti mill-art mixtrija minnu kienet skedata sabiex tgħaddi triq minnha ma jwassalx għall-konklużjoni li huwa rrinunzja għad-drittijiet fondamentali tiegħu, u semmai huwa akkwista dritt ta’ esproprju u kumpens fil-mument li xtara din l-art u sar il-proprjetarju assolut tagħha. Jargumentaw illi r-raġunament tal-Ewwel Qorti huwa żbaljat u perikoluż għaliex jixħet il-ħtija u l-istmerrija fuq ċittadin privat li sempliċiment eżerċita d-drittijiet proprjetarji tiegħu.

20. L-Awtorita` għat-Trasport f’Malta tirribatti illi qatt ma sar teħid tal-art għaliex jeżisti obbligu għas-sidien li jiffurmaw dawk it-toroq li jkunu skemati ai termini tar-Regolamenti dwar Toroq Ġodda u Xogħlijiet f’Toroq li ħadu post l-Artikolu 20 tal-Kapitolu 10 tal-Liġijiet ta’ Malta u li ma bidlu xejn fis-sustanza tal-posizzjoni legali f’dan ir-rigward. Isostni illi l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat illi t-toroq in kwistjoni baqgħu proprjeta` tal-appellanti kemm qabel u kif ukoll wara kwalunkwe xogħol li

sar mill-Awtorita`, tant illi rriżulta fil-mori tal-proċeduri illi l-appellanti żammew it-titolu tagħhom fuq l-art in kwistjoni anke wara li żviluppaw u biegħu l-blokok li żviluppaw u għalhekk m'huwiex minnu li l-art tal-appellanti ttieħdet. Jargumentaw illi l-Artikolu 5 li għalih jagħmlu referenza l-appellanti m'għadux jifforma parti mir-Regolamenti misjuba fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 499.57 u li fi kwalunkwe każ m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri għaliex l-art ma kinitx meħtieġa b'rabta ma' kostruzzjoni, twessiegħ jew devjazzjoni stante li hija għamlet biss xogħol ta' asfaltar u għaliex l-art in kwistjoni ma ġietx akkwistata jew meħtieġa għal dan il-għan. Tagħmel referenza għal ġurisprudenza skont liema triq residenzjali ma ssirx pubblika għaliex tkun ilha żmien twil miftuħa għall-pubbliku u li l-liġi ma tikkontemplax ħlas ta' kumpens f'dawn il-każijiet peress illi t-triq tibqa' meqjusa bħala proprjeta` privata. Tagħmel ukoll referenza għall-Artikolu 3 tal-Avviż Legali 29 tal-2010 u ssostni illi skont dan l-artikolu huwa ċar illi ġaladarba t-toroq in kwistjoni huma residenzjali dawn ma jaqgħux taħt ir-responsabbilita` tagħha, kif ukoll għall-Artikoli 12 u 13 tal-istess Avviż Legali, li skont hi jipprovdu li l-obbligu li ssir il-kostruzzjoni xierqa ta' toroq residenzjali jispetta lill-iżviluppaturi li jiżviluppaw fil-ġenb tat-triq.

21. Fir-rigward tat-tieni aggravju tissottometti illi l-Ewwel Qorti kienet korretta fl-analiżi tagħha li ġaladarba ma jeżistix dritt ta' kumpens għall-art li tkun skemata bħala triq, u liema triq kien obbligu tal-appellanti li

jiffurmaw, sta għalihom li jirkupraw il-prezz fis-suq għal dik l-art mingħand is-sidien il-ġodda li lilhom ikunu biegħu il-fond adjaċenti għall-art in kwistjoni, u n-nuqqas li jagħmlu dan m'għandux jagħmel tajjeb għalih il-Gvern ċentrali.

22. L-Awtorita` tal-Artijiet targumenta illi dan m'huwiex każ ta' art meħtieġa għal skop pubbliku li trid tiġi akkwistata mill-privat, u li l-art in kwistjoni qatt ma tista' titqies li saret proprjeta` tal-Gvern għaliex baqgħet tal-privat. Isostnu illi l-appellanti donnhom m'humiex jifhmu illi l-art in kwistjoni qatt ma ttieħdet mill-Gvern għaliex il-fatt li l-art ġiet skemata bħala triq u asfaltata ma jfissirx illi huma tilfu l-jedd fuq il-proprjeta` jew li ma baqgħux il-pussessuri tagħha. Skont l-Awtorita` appellata dan huwa għaliex il-proġettar u l-iskemar tat-toroq ma jagħmilx it-triq waħda pubblika u l-fatt li l-Gvern jasfalta t-triq ma jfissirx illi dan għamlu għaliex huwa s-sid tal-art, u dan ai termini tar-regolamenti 15 sa 20 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 499.57 u l-ġurisprudenza fuq din il-materja. Iżidu illi peress illi t-toroq in kwistjoni huma residenzjali u mhux arterjali jew distributorji ifisser illi skont il-liġi kien obbligu tal-atturi li jiffurmawhom u dan ai termini tal-Leġislazzjoni Sussidjarja imsemmija. Targumenta illi għalkemm bla dubju dan jikkostitwixxi forma ta' kontroll fuq it-tgawdija tal-proprjeta`, dan bl-ebda mod ma jfisser li din l-azzjoni saret b'xi forma ta' abbuż jew li s-sid ma baqax aktar sid jew pussessur tal-proprjeta` in kwistjoni. Issostni illi l-appellanti m'għandhomx dritt jitolbu kumpens għall-

fatt li triq privata qed tintuża għal skop pubbliku meta kkonsidrat illi l-entitajiet governattivi konċernati sofrew spejjeż żejda sabiex iservu l-obbligi li kellhom jagħmlu l-atturi a spejjeż tagħhom, u l-fatt li l-pubbliku jista' jagħmel użu mit-triq privata ma jagħti lis-sid l-ebda dritt għall-kumpens. Iżżid illi mill-provi jirriżulta illi meta Schembri akkwista l-art it-toroq kienu diġa` skemati u dan juri li din ma kinitx xi ħaġa imposta fuq is-sid, li kien konxju mill-obbligi tiegħu sa minn meta akkwista l-art.

23. Fir-rigward tat-tieni aggravju ssostni illi m'huwiex minnu li l-Ewwel Qorti għamlet xi konsiderazzjonijiet li m'humiex relevanti għall-każ u li l-apprezzament tal-fatti magħmul mill-Ewwel Qorti m'għandux jiġi disturbat salv għal raġunijiet serji u gravi li f'dan il-każ ma jeżistux.

24. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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 middeċiżjoni 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 lkriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit ilkumpens 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 lirrikorrenti 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 lkontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti millapplikazzjoni 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 filkawza 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 flinteress 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.)'

Fl-istess decizjoni l-Qorti kompliet issostni li huma tlieta (3) rrekwiziti 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;

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 firrigward 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 Iatridis, 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 millArtikoli 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

mirrikorrent tirrizulta li temani minn qafas legali, qafas legali li filprincipju 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 rrestrizzjoni fuq id-dritt tal-proprjeta' tal-privat ghandu jkollha ghan socjali/skop pubbliku ezempju car huma d-decizjonijiet talistess 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 lbzonn 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 ghalliskop 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 liskop li ghalih inbieghu il-'plots' huwa indiskutibbli. Il-Qorti ghalhekk issib li l-ligijiet li jimponu li jigu ffurmati t-toroq ghalliskop 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 ilQrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali), hija dejjem ilQorti 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 tarrikorrent. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni filkaz 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. Poland2 , 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-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 talbejgh 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 ilpermess 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 filfatt li mexa mal-iskema tat-toroq kif pjanati mill-Awtoritajiet fuq lart 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 espropriata 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 limposizzjoni 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 ddrittijiet 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 ilproprjeta' 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 blghan 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 ttoroq 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 ttriq 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."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

25. Kif intqal fil-bidu ta' din is-sentenza, din il-kawża hi dwar art proprjeta` tal-appellanti illi ġiet użata sabiex isiru toroq. L-appellati jsostnu illi din l-art baqgħet proprjeta tal-appellanti u għalhekk m'hemm l-ebda lok għar-rimedji mitluba minnhom. Fil-fehma ta' din il-Qorti, huwa indiskuss illi dan huwa każ illi jitratta indħil fid-dritt tat-tgawdija paċifika tal-proprjeta`, ikkonsidrat illi l-art tal-atturi qed tintuża għal skopijiet pubbliċi u ma tinsabx fit-tgawdija fiżika jew taħt il-kontroll tagħhom. Il-fatt li l-leġislatur iqis illi l-art li fuqha jsiru toroq residenzjali tibqa' proprjeta` tal-privat huwa immaterjali għal finijiet tal-eżami li jrid isir f'din il-kawża. Hija l-Qorti li tiddeċiedi jekk kienx hemm esproprjazzjoni *de facto* jew kontroll ta' użu, u dan l-eżami jsir b'mod awtonomu u indipendentement mill-mod kif il-leġislatur jew il-Gvern jikkategorizza l-indħil fid-dritt tal-proprjeta` tal-individwu konċernat.

26. M'huwiex kontestat illi t-toroq in kwistjoni la huma arterjali u lanqas distributorji. Fl-argument tagħha l-Awtorita` tal-Artijiet issostni illi t-toroq in kwistjoni huma toroq privati, minkejja li huma miftuħa għall-użu tal-

pubbliku. Skont il-liġi, u senjatament l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 588 tal-Liġijiet ta’ Malta "triq privata" tfisser kwalunkwe mogħdija fuq l-art, ikun xi jkun l-isem li bih tissejjaħ, li mhix proprjetà tal-Gvern u li fuqha ġeneralment, fl-ebda ħin tal-ġurnata ma hemm dritt pubbliku ta’ passaġġ, iżda li hija aċċessibbli għal vetturi u, jew bir-riġel, kemm jekk intiża għall-użu minn vetturi u, jew bir-riġel u anke jekk mhix.” Għalhekk, ġaladarba fuq it-triq in kwistjoni hemm dritt pubbliku ta’ passagg din it-triq ma tistax titqies bħala triq privata ai termini tal-liġi. Jidher minflok illi t-triq in kwistjoni hija meqjusa, ai termini tal-artikolu appena msemmija, bħala “triq lokali”, li hija kull triq li m’hijiex identifikata bħala triq arterjali jew distributorja u li m’hijiex triq privata. L-Artikolu 2 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 499.57 imbagħad jikkonferma l-karattru pubbliku tat-toroq in kwistjoni, qua toroq lokali billi jiddefinixxi "triq pubblika" bħala “kull triq li mhix triq privata, u tinkludi fiha kemm toroq arterjali kemm dawk distributorji kif ukoll dawk lokali.” Għalhekk m’hemm l-ebda dubju illi t-toroq in kwistjoni huma toroq pubbliċi għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi, u mhux toroq privati kif issostni l-Awtorita` tal-Artijiet.

27. Detto dan, il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti illi f’dan il-każ m’hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali kif lamentat mill-atturi. In-nuqqas ta’ ħlas ta’ kumpens iwassal waħdu u b’mod awtomatiku għal sejbien ta’ leżjoni biss fejn il-każ jitratta teħid forzuz ta’ proprjeta`. Fejn si tratta ta’ kontroll ta’ użu ta’ proprjeta`, in-nuqqas ta’ ħlas ta’ kumpens huwa biss

wieħed mill-fatturi relevanti li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni sabiex jiġi stabbilit jekk inżammitx il-proporzjonalita` meħtieġa jew le, iżda waħdu ma jwassalx awtomatikament għal sejbien ta' leżjoni.

Fis-sentenza **Malliakou v. Greece** (QEDB, 08/11/2018) intqal hekk:

> "Lastly, the Court reiterates that where a measure controlling the use of property is in issue, a lack of compensation is a factor to be taken into consideration in determining whether a fair balance has been achieved, but is not of itself sufficient to constitute a violation of Article 1 of Protocol No. 1 (see Anonymos Touristiki Etairia Xenodocheia Kritis v. Greece, no. 35332/05, § 45, 21 February 2008). In the instant case, having regard to the rules governing the protection of historic and cultural monuments, the applicants' conduct, and the fact that the applicants must have been aware that their quarry was operating in a non-quarrying area that had been designated as an archaeological area prior to their acquiring ownership of the land, the lack of compensation cannot, in the Court's view, be regarded as a measure disproportionate to the control of use of the applicants' property, which was carried out in pursuit of the general interest."

28. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-każ odjern ma jitrattax teħid forzuz ta' art, iżda jitratta biss kontroll ta' użu. Huwa minnu illi l-art mertu ta' din il-kawża tinsab kollha wżata bħala toroq lokali. Pero` fil-verita` din l-art hija biss parti mill-art li kienet ġiet akkwistata minn Saviour Schembri. Meta Schembri akkwistata l-art, oriġinarjament parti minnha kienet diġa` tinsab skedata sabiex isiru t-toroq in kwistjoni. Għalhekk sa minn dak iż-żmien l-Istat kien impona kontroll fuq l-użu li Schembri seta' jagħmel mill-art tiegħu, billi parti minn din l-art evidentement ma setgħetx tiġi żviluppata għaliex kellha ssir triq. Ġaladarba hawn si tratta ta' kontroll ta' użu u mhux teħid ta' proprjeta` in-nuqqas ta' kumpens ma jwassalx għal konklużoni

awtomatika li l-jeddijiet tal-appellanti ġew imkasbra kif jargumentaw huma.

29. Sabiex jiġi konkluż illi l-appellanti sofrew ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta` għandu jirriżulta illi l-appellanti sofrew "*an individual and excessive burden"* minħabba l-użu minn parti tal-art mixtrija minn Schembri bħala toroq miftuħa għall-pubbliku. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan bl-ebda mod ma jirriżulta f'dan il-każ. Huwa stat ta' fatt illi l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jaqsam l-art mixtrija minnu f'numru ta' plots li huwa biegħ a profitt tiegħu. Għalhekk l-iskedar ta' dawn it-toroq wassal sabiex Schembri jkun jista' jgawdi benefiċċju akbar mill-kummerċjalizzazzjoni tal-art mixtrija minnu. Barra minn hekk, jirriżulta illi x-xogħlijiet sabiex ġew iffurmati dawn it-toroq saru a spejjeż tal-Istat u mhux tal-appellanti, u għalhekk l-appellanti ma nkorrew l-ebda tnaqqis mill-profitt iġġenerat mill-bejgħ tal-plots sabiex jigu ffurmati t-toroq.

30. Il-Qorti ma taqbilx mal-argument magħmul mill-appellanti fit-tieni aggravju tagħhom illi l-Ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni fatturi irrelevanti sabiex waslet għall-konklużjoni tagħha. A kuntrarju, il-fatt illi Saviour Schembri kien jaf illi parti mill-art mixtrija minnu kienet skedata sabiex issir triq huwa fattur relevanti, bħalma huwa relevanti wkoll il-fatt illi meta Schembri biegħ plots fuq l-art mixtrija minnu żamm għalih it-titolu

fuq l-art li kienet skedata biex issir triq. Il-fatt illi Schembri kien jaf illi parti mill-art mixtrija minnu kienet skedata sabiex issir triq ifisser illi Schembri seta' jagħżel li jitrasferixxi wkoll dik il-parti tal-art meta kien qiegħed ibiegħ il-plots lis-sidien il-ġodda, b'mod illi l-piż tal-kontroll tal-użu fuq din l-art jiġi spartit bejn is-sidien il-ġodda tal-plots li wara kollox qed jibbenefikaw mit-toroq in kwistjoni. B'dan il-mod ma jkun hemm l-ebda "*individual and excessive burden"* fuq l-atturi u lanqas fuq is-sidien il-ġodda. Pero`, ġaladarba kien Schembri stess li għażel li ma jittrasferix din il-parti tal-art, l-Istat ma jistax jitqies responsabbli għaliex kienet għażla libera ta' Schembri li jġorr dan il-piż waħdu.

31. Fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti tqis illi m'hemm l-ebda lok li tiġi varjata s-sentenza tal-Ewwel Qorti kif mitlub mill-appellanti, u għaldaqstant dan l-appell qed jiġi miċħud.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell prinċipali tal-atturi appellanti u tiċħad ukoll l-appell inċidentali tal-Awtorita` għat-Trasport f'Malta, u tikkonferma s-sentenza appellata għar-raġunijiet mogħtija f'din is-sentenza.

L-ispejjeż relattivi għall-appell inċidentali jitħallsu mill-Awtorita` għat-Trasport f'Malta, filwaqt illi l-ispejjeż marbuta mal-appell prinċipali jitħallsu mill-atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr