QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 24 ta' Novembru 2017

Numru 6

Rikors maħluf numru 23/2011 JZM

Melina Micallef

v.

Kummissraju tal-Artijiet,
illum l-Awtorità tal-Artijiet

1. Dan huwa appell tal-awtorità konvenuta, l-Awtorità tal-Artijiet, u appell inċidentali tal-attriċi Melina Micallef minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fl-4 ta' Ottubru 2016 li biha dik il-qorti wieġbet għal referenza magħmula mill-Qorti tal-Appell taħt l-art. 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 4(3) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319"].

2. Il-fatti li wasslu għar-referenza ġew imfissra hekk fid-dikriet ta' referenza:

> »Fis-sena 1949 il-gvern ħa f'idejh proprjetà tal-attriċi b'titolu ta' pussess u użu bi ħlas ta' kera ta' akkwist ta' sitt liri sterlini (£6) fis-sena. Fl-1966 it-titolu nbidel għal wieħed ta' dominju pubbliku b'kera ta' għarfien ta' tmien liri u tmien xelini (£8:8*s*) – daqs dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) – fis-sena. Fit-13 ta' Settembru 2010 bis-saħħa ta' Dikjarazzjoni tal-President il-gvern kiseb il-proprjetà b'titolu ta' xiri assolut, u b'avviż notifikat lill-attriċi fit-22 ta' Awissu 2011 il-gvern offra lill-attriċi kumpens ta' elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87) kalkolat fuq il-kera ta' għarfien kapitalizzat bir-rata ta' wieħed punt erbgħa fil-mija (1.4%) kif irid l-art. 22(11)(*ċ*) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi ["Kap. 88"].
>
> »L-attriċi ma aċċettatx din l-offerta għax dehrilha li l-proprjetà kienet tiswa bejn sittin elf (€60,000) u sebgħin elf euro (€70,000). Inbdew proċeduri quddiem il-Bord [tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet – "il-Bord"] li, bis-sentenza tal-14 ta' Jannar 2015, iddeċieda hekk:
>
>> »"… … … għalkemm il-Bord ma jlumx lir-rikorrenti għall-esasperazzjoni tagħha dwar l-offerta magħmula lilha għal dan it-teħid, jibqa' l-fatt illi l-liġi applikabbli għal-każ odjern għadha viġenti u konsegwentement ma tistax ma tkunx applikata *in toto* minn dan il-Bord. L-artikolu 22(11)(*ċ*) tal-Kapitolu 88 … … … jiddisponi illi fil-każ ta' bdil minn dominju pubbliku f'xiri assolut, is-somma ta' kumpens għandha tkun dik il-kera ta' għarfien kapitalizzata bir-rata ta' wieħed punt erbgħa fil-mija. Minkejja dan, il-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu liċ-*chairman* qablu illi l-fond għandu valur ta' €60,000. Issa, għalkemm dan juri li r-rikorrenti għandha raġun titlob dik is-somma għall-fond esproprijat, dan ma jistax ikun applikat għall-każ odjern la darba l-liġi tipprovdi mod ieħor. Fil-verità, il-komputazzjoni tal-kumpens għal teħid furzat bħal dak odjern huwa biss formalità għaliex dak li jiddisponi l-Kap. 88 hu li ssir kapitalizzazzjoni tal-kera ta' għarfien liema kera hija dik stabbilita mil-*Land Valuation Office*, dipartiment ieħor goven-attiv li f'dawn l-atti ikkonferma li l-kera ta' għarfien kien ta' tmien liri u erbgħin ċenteżmu fis-sena llum ekwivalenti għal €19.57.
>>
>> »"Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiffissa l-kumpens dovut għat-teħid tal-fond kif deskritt in atti fl-ammont ta' €1,397.87. Fuq dan l-ammont għandu jitħallas l-imgħax skond id-dispost tal-artikolu 12, Kap. 88."
>
> »L-attriċi appellat minn din is-sentenza tal-Bord b'rikors tat-3 ta' Frar 2015, u b'rikors ieħor ippreżentat fl-istess waqt – li dwaru qiegħed jingħata dan il-provvediment tallum – talbet illi ssir referenza kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biex din tgħid jekk bis-sentenza tal-Bord inkisrux id-drittijiet tagħha mħarsa taħt l-artt. 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, l-art. 6 tal-Konvenzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.
>
> »Il-Kummissarju tal-Artijiet, konvenut, ma opponiex għat-talba u, billi hija tal-fehma illi t-tqanqil tal-kwistjoni kostrituzzjonali ma hijiex sempliċement frivola jew vessatorja, il-qorti sejra tgħaddi biex tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

»L-ewwel kwistjoni hija jekk inkisirx il-jedd tal-attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġa, imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Biex twieġeb għal din il-kwistjoni trid qabel xejn tqis meta huwa ż-żmien relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens, *cioè* meta kien li ttieħdet il-proprjetà jew dritt reali fil-proprjetà.

»Jekk it-teħid ta' dominju pubbliku fl-1966 jitqies bħala teħid ta' dritt *in re* (ekwivalenti għall-utli dominju), mela trid tqis jekk il-kera ta' għarfien ta' dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena hijiex kumpens ġust meta tqis il-valuri tal-1966. Fi kliem ieħor, it-teħid ta' dritt ekwivalenti għall-utli dominju fl-1966 kien kumpensat biżżejjed bil-ħlas ta' kera ta' għarfien ta' dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena meta tqis il-valur tal-utli dominju fl-1966?

»Jekk it-teħid tad-dominju pubbliku fl-1966 jitqies teħid ta' dritt *in re*, mela fl-2010 l-attriċi kull ma kellha, u kull ma tteħdilha, kien id-dritt residwali ekwivalenti għad-dirett dominju: effettivament id-dritt li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena. F'dan il-każ il-kwistjoni tkun jekk il-ħlas ta' elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87) huwiex kumpens ġust għat-teħid tad-dritt li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena.

»Jekk, min-naħa l-oħra, it-teħid tad-dominju pubbliku fl-1966 ma jitqiesx teħid ta' dritt *in re*, b'mod illi fl-2010 lill-attriċi tteħdilha mhux biss id-dritt residwali li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena, iżda l-proprjetà sħiħa, mela l-kwistjoni tkun jekk, meqjusa l-valuri tal-2010, kumpens ta' elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87) huwiex kumpens xieraq għat-teħid tal-proprjetà.

»It-tieni kwistjoni hija jekk inkisirx il-jedd għal smigħ xieraq, imħares taħt l-art. 39 tal-Kostituzzjoni u l-art. 6 tal-Konvenzjoni. Il-kwistjoni hija jekk, bil-kalkolu matematiku predeterminat mil-liġi għal-likwidazjoni tal-kumpens, l-attriċi ġietx imċaħħda minn aċċess għal qorti. It-tweġiba għal din il-kwistjoni tiddependi wkoll fuq it-tweġiba għall-kwistjoni l-oħra jekk il-kumpens ta' elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87) huwiex kumpens għat-teħid tal-proprjetà jew għat-teħid biss tad-dritt li tirċievi s-somma fissa ta' dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena.«

3. Il-Qorti tal-Appell imbagħad ressqet dawn il-mistoqsijiet:

»i. għandu jitqies (a) illi ttieħdet il-proprjetà sħiħa fl-2010 jew (b) illi ttieħdet *pars dominii* – id-dominju pubbliku – fl-1966 u ttieħed id-dritt residwali – id-dritt li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena – fl-2010?

»ii. jekk it-tweġiba hija (a): kumpens ta' elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87) u l-imgħaxijiet relativi huwa kumpens xieraq u proporzjonat, bil-valuri tal-2010, għat-teħid tal-proprjetà, jew huwa bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà?

»iii. jekk it-tweġiba hija (b): kumpens ta' dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena huwa kumpens xieraq u

proporzjonat, bil-valuri tal-1966, għat-teħid tad-dominju pubbliku, jew huwa bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà?

»iv. ukoll, jekk it-tweġiba hija (b): kumpens ta' elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87) u l-imgħaxijiet relativi huwa kumpens xieraq u proporzjonat, bil-valuri tal-2010, għat-teħid tad-dritt li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena, jew huwa bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà?

»v. jekk it-tweġiba hija (a): il-fatt illi l-kumpens huwa predeterminat matematikament kif irid l-art. 22(11)(*ċ*) tal-Kap. 88 huwa ċaħda tal-jedd għal aċċess għall-qorti għal-likwidazzjoni tal-kumpens għat-teħid tal-proprjetà?

»vi. jekk it-tweġiba hija (b): il-fatt illi l-kumpens huwa predeterminat matematikament kif irid l-art. 22(11)(*ċ*) tal-Kap. 88 huwa ċaħda tal-jedd għal aċċess għall-qorti għal-likwidazzjoni tal-kumpens għat-teħid tal-jedd residwali li tirċievi somma fissa fis-sena?«

4. L-ewwel qorti wieġbet hekk:

»Meta r-referenza nġabet għall-konjizzjoni tagħha, din il-qorti tat digriet fis-17 ta' Marzu 2016 fejn ordnat in-notifika tar-referenza lill-Avukat Ġenerali, tatu sebat ijiem żmien biex jippreżenta risposta, u appuntat il-proċediment għas-smigħ ghall-udjenza tat-12 ta' April 2016.

»L-Avukat Ġenerali u l-Kummissarju tal-Artijiet ippreżenta risposta fid-29 ta' Marzu 2016 li taqra hekk:-

»"… … …

»"2. illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern peress li l-liġi li bis-saħħa tagħha l-gvern ħa f'idejh il-proprjetà in kwistjoni, ċjoè l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skop Pubbliku (Kap. 88), kienet diġà fis-seħħ qabel id-data tat-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk fid-dawl tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Ordinanza hija eżenti mill-applikazzjoni tal-artikolu preċitat."

»Kien eċċepit illi l-art. 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli *stante* li l-Kap. 88 kien diġà fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Għalhekk tgħodd l-eżenzjoni prevista mill-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

»… … …

»Din il-qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma setgħetx tavvanza l-pretensjoni tagħha a bażi tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

»L-espropriju sar skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 88 li kien fis-seħħ qabel l-1962. Skont l-art 47(9) tal-Kostituzzjoni l-art 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi applikat għall-Kap. 88. … … … illi skont l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, liġi li … kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 ma tistax titqies leżiva għall-Kostituzzjoni – inkluż fil-każ tal-lum fejn *si tratta* tal-art. 37. L-istess jingħad għal Att li jemenda jew li jissostitwixxi xi liġi magħmula f'dik id-data jew wara, basta li tali Att ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmija fil-paragrafi (*a*) sa (*d*) tal-artikolu 47(9) – li ma jidhirx li huwa l-każ tal-lum. Billi d-disposizzjonijiet

tal-Kap. 88 kienu *saved* bl-art 47(9) tal-Kostituzzjoni ma tistax tiġi invokata vjolazzjoni tal-art 37 tal-Kostituzzjoni.

»Għalhekk qiegħda tiċħad [*sic*] it-tieni eċċezzjoni.

»1. L-ewwel mistoqsija

> »"Għandu jitqies (a) li ttieħdet il-proprjetà sħiħa fil-2010 jew (b) illi ttieħdet *pars dominii* fl-1966 u ttieħed id-dritt residwali li tirċievi €19.57 fis-sena fl-2010?"

»Il-partijiet it-tnejn jaqblu li t-tweġiba għandha tkun il-(b).

»Ir-rikorrenti ssostni li hekk għandu jkun *in vista* tal-art. 19(5) tal-Kap. 88 li jgħid :-

> "Id-dominju pubbliku għandu min-natura tiegħu jdum għal dejjem, mingħajr ħsara għal xi għaqda b'rieda taż-żewġ naħiet jew xort'oħra skont il-liġi ta' dak id-dominju mal-fdal tal-proprjetà tal-art; u l-kera ta' għarfien li jistħoqq għalih qatt ma jitbiddel, mingħajr ħsara għall-effetti ta' xi għaqda, totali jew parzjali. Il-fdal ta' proprjetà tal-art miżmuma b'dominju pubbliku, bil-jedd għal kera ta' għarfien li jagħmel ma' dak il-fdal, għandu, għall-għanijiet kollha tal-liġi, jitqies li hu jedd immobbli minħabba l-ħaġa li magħha għandu x'jaqsam, u dak li minn żmien għal ieħor ikun sid dak il-jedd jista' jneħħih skont il-liġi kull meta jidhirlu."

»Li kieku kellha din id-disposizzjoni tinqara waħedha, it-tweġiba għall-kwestit tkun il-(b).

»Fl-istess waqt tajjeb jingħad illi fl-2006 kien hemm emendi għall-Kap. 88, u l-*proviso* tal-art 9(2) tal-Att I tal-2006 li jgħid illi meta tinħareġ dikjarazzjoni ġdida fil-konfront ta' artijiet suġġetti għal dikjarazzjoni ta' esproprju maħruġa qabel il-5 ta' Marzu 2003, allura l-kumpens għandu jiġi stabbilit abbażi tal-valur ta' dik l-art fid-data ta' meta jkun ġie notifikat xi avviż għall-ftehim dwar dik l-art.

»Fil-każ tal-lum, jirriżulta mid-deċiżjoni tal-*LAB*[1] illi l-fond kien esproprjat fl-1949 bid-Dikjarazzjoni tal-Uffiċjal li Jamminstra l-Gvern datata 19 ta' Awissu 1949. B'kuntratt tat-22 ta' Ottobru 1966, it-titolu nbidel għal dominju pubbliku. Fit-13 ta' Settembru 2010, kien hemm id-dikjarazzjoni tal-President fejn il-fond kien b'titolu ta' xiri assolut.

»Għalhekk tgħodd id-dikjarazzjoni l-ġdida fil-konfront ta' proprjetà li diġà kienet soġġetta għal dikjarazzjoni ta' esproprju qabel l-5 ta' Marzu 2003, billi l-ewwel dikjarazzjoni kienet saret fl-1949. L-avviż ta' ftehim kien notifikat lir-rikorrenti fit-22 ta' Awissu 2011. Għalhekk il-kumpens kellu jinħadem fuq il-valur ta' dak iż-żmien.

»Il-konsegwenza ta' dan hija li t-tweġiba għall-ewwel mistoqsija għandu jkun (a) u mhux (b) għaliex jekk għandu jittieħed il-valur ta' meta saret id-dikjarazzjoni tal-President il-ġdida, iż-żmien ikun l-2010 mhux l-1966.

»2. It-tieni mistoqsija

> »"Jekk it-tweġiba hija (a): kumpens ta' €1,397.87 u l-imgħaxijiet relativi huwa kumpens xieraq u proporzjonat, bil-valur tal-2010, għat-teħid tal-proprjetà, jew huwa bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà?"

[1] Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet (*Land Arbitration Board*).

»Għandu jitqies jekk kienx hemm leżjoni tal-Art. 1 Prot. 1.

»… … …

»Riferibbilment għall-każ tal-lum, il-qorti tqis illi l-miżura li biha kien regolat l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità għaliex toħroġ mil-liġi, *ossia* l-Kap. 88.

»Huwa paċifiku li l-miżura jrid ikollha għan leġittimu billi l-art kienet intiża biex isir bini għal akkommodazzjoni soċjali. F'sitwazzjonijiet ta' dik ix-xorta, l-istat għandu marġini wiesa' ta' diskrezzjoni. Fl-istess waqt jidher li kien hemm ksur tal-principju tal-proporzjonalità. Il-kumpens li ngħata lir-rikorrenti kien fondat fuq il-valur tal-proprjetà u l-kera ta' għarfien li kienet ġiet iffissata fl-1966, iżda, kif ingħad aktar kmieni, dan kellu jsir fuq il-valur tal-proprjetà fl-2010. Il-valur fl-1966 kien €2,800 abbazi tar-rapport tal-perit tekniku. Il-valur fl-2010 abbażi tal-relazzjoni ipprezentata fl-*LAB* kien ta' €60,000. Għalhekk tirriżulta diskrepanza kbira fil-valur, bil-konsegwenza li l-kumpens li ngħata u li kien ibbażat fuq kera ta' għarfien ta' €1,397.87 ma kienx il-kumpens ġust u xieraq. Dan ġab żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tal-istat u d-dritt ta' r-rikorrenti.

»Għalhekk it-twegiba għall-mistoqsija (ii) huwa li l-kumpens *de quo* jikkostitwixxi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà .

»3. It-tielet mistoqsija

»*In vista* tat-tweġibiet ta' qabel, ma hemmx lok għal tweġiba għat-tielet mistoqsija.

»4. Ir-raba' mistoqsija

»*In vista* tat-tweġibiet ta' qabel, ma hemmx lok għal tweġiba għar-raba' mistoqsija.

»5. Il-ħames mistoqsija

»L-art. 22(11)(*ċ*) tal-Kap. 88 jaqra:-

> »"Il-kumpens dovut għall-akkwist b'xiri assolut ta' xi art, u s-somma li għandha tiġi ddepożitata skont dan l-artikolu, għandha tkun … fil-każ ta' bdil minn dominju pubbliku f'xiri assolut somma li tasal għaliha billi tiġl kapitalizzata bir-rata ta' wieħed punt erbgħa fil-mija tal-kera ta' għarfien fis-sena li tkun dovuta taħt id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza."

»L-art. 39(2) tal-Kostituzzjoni jgħid:-

> »"Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità ohra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

»L-art. 6(1) tal-Konvenzjoni jgħid:-

> »"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. … … …

»Fl-ispeċifiku r-rikorrenti qiegħda tilmenta li fil-konfront tagħha jissussisti ksur tal-jedd tagħha għal smigħ xieraq, għaliex il-kumpens li

ngħatat kien predeterminat matematikament kif jingħad fl-art. 22(11)(*ċ*) tal-Kap. 88.

»Bħala prinċipju generali huwa stabbilit li "*for the right of access to a court to be effective, an individual must have a clear and practical opportunity to challenge an act interfering with his civil rights (see De Jorio v. Italy, no. 73936/01, § 45, 3 June 2004, and Bellet v. France, 4 December 1995, Series A no. 333-B, § 36)*".

»… … …

»Fil-kawża tal-lum, jirriżulta li r-rikorrenti bdiet proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet, għaliex kienet qed tikkontesta l-kumpens li ngħata mill-Kummissarju tal-Artijiet għall-proprjetà li akkwista l-istat b'titolu ta' xiri assolut. Għalhekk id-dritt għal aċċess għall-qorti ma kienx ivvjolat għaliex ir-rikorrenti kellha d-dritt li taċċedi quddiem l-*LAB* sabiex tikkontesta l-kumpens. Il-fatt li mbagħad il-kumpens kien determinat abbażi tal-art 22(11)(*ċ*) m'għandux ifisser li kien hemm leżjoni tad-dritt għal smigħ xieraq għaliex din il-konsiderazzjoni u valutazzjoni saret mill-bord abbażi tal-provi li kellha quddiemha u tal-konsiderazzjonijiet li l-bord għamel sabiex jiddetermina fuq liema valur kellu jiġi stabbilit il-kumpens.

»Għalkemm ir-rikorrenti għamlet sottomissjonijiet dwar ir-rimedju li għandu jingħata, fir-referenza kostituzzjonali li saret din il-qorti ma ġietx mitluba tagħti rimedju. Għaldaqstant il-qorti mhijiex sejra tagħmel konsiderazzjonijiet dwar dan l-aspett.

»Provvediment

»Għar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qiegħda twiegeb għad-domandi tal-onorabbli Qorti tal-Appell kif dedotti fid-digriet kamerali tagħha tal-15 ta' Marzu 2016 bil-mod illi gej:-

»Għall-ewwel mistoqsija li taqra:-

> »"Għandu jitqies (a) illi ttieħdet il-proprjetà sħiħa fl-2010 jew (b) illi ttieħdet *pars dominii* – id-dominju pubbliku – fl-1966 u ttieħed id-dritt residwali – id-dritt li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena – fl-2010?"

»Twiegeb li għandu jitqies illi ttieħdet il-proprjetà sħiħa fl-2010.

»Għat-tieni mistoqsija li taqra:-

> »"Jekk it-twegiba hija (a): kumpens ta' elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87) u l-imgħaxijiet relativi huwa kumpens xieraq u proporzjonat, bil-valuri tal-2010, għat-teħid tal-proprjetà, jew huwa bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà?"

»Twieġeb illi kumpens ta' elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87) u l-imgħaxijiet relativi jikkostitwixxu ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà skont l-ewwel qrtikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

»*In vista* li wiegbet (a) fil-każ tal-ewwel mistqosija, m'hemmx lok illi twieġeb għat-tielet, għar-raba' u għas-sitt mistoqsijiet.

»Għall-ħames mistoqsija li taqra:-

»"Jekk it-tweġiba hija (a): il-fatt illi l-kumpens huwa predeterminat matematikament kif irid l-art. 22(11)(*ċ*) tal-Kap. 88 huwa ċaħda tal-jedd għal aċċess għall-qorti għal-likwidazzjoni tal-kumpens għat-teħid tal-proprjetà?"

»Twieġeb illi l-fatt li l-kumpens huwa predeterminat matematikament kif irid l-artikolu 22(11)(*ċ*) tal-Kap. 88 mhuwiex ċaħda tal-jedd għal aċċess għall-qorti għal-likwidazzjoni tal-kumpens għat-teħid tal-proprjetà. Għalhekk ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

»… … …

»L-ispejjeż ta' dan il-proċediment jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali fl-imsemmija kawża fl-ismijiet Melina Micallef *v.* Il-Kummissarju tal-Artijiet" (rik. nru 23/11 GG).«

5. Minn din id-deċiżjoni appella l-Kummissarju tal-Artijiet (illum l-Awtorità tal-Artijiet) u appellat inċidentalment l-attriċi.

6. L-ewwel aggravju tal-appell ewlieni jolqod iċ-ċaħda tal-eċċezzjoni tal-kummissarju konvenut dwar l-inapplikabilità tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. L-aggravju hu illi l-konsiderazzjonijiet li għamlet l-ewwel qorti kienu fis-sens li l-eċċezzjoni kellha tintlaqa' iżda minkejja dan il-qorti ċaħdet l-eċċezzjoni.

7. L-attriċi taqbel illi kien b'*lapsus* illi l-ewwel qorti qalet illi ċaħdet l-eċċezzjoni meta riedet tilqagħha.

8. Billi l-iżball tal-ewwel qorti huwa ovvju, u l-aggravju ma huwiex kontestat mill-attriċi, il-qorti tilqa' l-aggravju u sejra tħassar dik il-parti tas-sentenza li biha l-eċċezzjoni ġiet miċħuda u, minflok, sejra tilqa' l-eċċezzjoni.

9. Ngħaddu issa għall-aggravju fil-meritu, li jgħid hekk:

»Illi fir-rigward tal-mistoqsijiet mertu tar-referenza, l-appellant ma jaqbilx mal-konklużjoni tal-ewwel qorti u dan għaliex kemm l-appellant kif ukoll l-appellat, it-tnejn qablu u rrilevaw li l-proprjetà m'għandhiex tit-

qies bħallikieku ttieħdet sħiħa fl-2010 iżda għandha titqies minn din l-onorabbli qorti li l-proprjetà ttieħdet *pars dominii* – id-dominju pubbliku – fl-1966 u ttieħed id-dritt residwali – id-dritt li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena – fl-2010 (tweġiba (b));

»Illi kif anki sostniet l-appellata fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha quddiem l-ewwel onorabbli qorti, ir-risposta hija (b) għaliex jekk wieħed jirreferi għall-artikolu 19(5) tal-Kap. 88, id-dominju pubbliku bil-jedd ta' kera ta' għarfien għandu jitqies li hu jedd immobbli. F'dan il-każ, il-pussess tal-proprjetà għadda għand l-esponent fl-1966, ċjoè meta seħħ l-akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku u s-sidien f'dak l-istadju ma kien baqgħalhom l-ebda jedd fuq l-proprjetà in kwistjoni għajr id-dritt li jirċievu l-kera t'għarfien. B'hekk fl-2070, meta l-esponent imbagħad ikkonverta t-titolu ta' dominju pubbliku għal wieħed ta' xiri assolut, *ai termini* tal-Kap. 88, akkwista mingħand is-sidien id-dritt li jirċievi l-istess kera t'għarfien u mhux il-proprjetà fiżika nnifisha. Dan ikompli juri kemm l-ewwel onorabbli qorti, fl-umli opinjoni tal-esponent, ma kinitx korretta meta għażlet ir-risposta (a) minflok (b);

»L-appellant isostni li bil-valuri tal-1966, kumpens ta' €19.57 fis-sena huma kumpens xieraq u proporzjonat u ma jiksirx il-jedd tat-tgawdija tal-proprjetà. Magħdud ma' dan, il-kurnpens ta' €1,397.87 u l-imgħax-ijiet relativi bil-valuri tal-2010 lanqas ma jiksru l-jedd tat-tgawdija tal-proprjetà u dan għaliex jekk wieħed iħares lejn il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, partikolannent lejn il-każ <u>Schembri and Others *v.* Malta</u> deċiż nhar l-10 ta' Frar 2010, naraw kif il-Qorti Ewropea sostniet li għall-finijiet ta' kumpens wieħed irid iħares lejn il-mument meta l-proprjetà ttieħdet *pars dominii* u ċjoè fl-1966 u mhux lejn il-valur tal-proprjetà fl-2010:

> »"… according to the Court's standard prċctice in respect of just satisfaction, the estimated market value of lawfully expropriated land is at the date of the expropriation. That amount will have to be converted to current value to offset thc effects of inflation."

»Illi jekk nimxu skont ir-raġunamerrt tal-Qorti Ewropea u nirreferu għall-iskeda annessa mal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta naraw diversi ċifri li jgħinuna sabiex nikkalkolaw ir-rata ta' inflazzjoni. Jekk fl-1966 l-ammont ta' kera ta' għarfiem kien ta' €19.57 fis-sena, fl-2010, skont ir-rata ta' inflazzjoni, l-ammont ġie kkalkulat bħala €85.80 fis-sena. Jekk din ir-rata tiġi kkapitalizzata bir-rata ta' 1.4% tal-kera ta' għarfien (€85.80 × 100/1.4) skont l-artikolu 22(11)(*ċ*) tal-Kap. 88, l-ammont huwa dak ta' €6,128.37;

»Dan l-ammont qed jinħadem skont kif suġġerit mill-Qorti Ewropea, liema ċifra hija 'l bogħod ħafna mill-ammont ta' kumpens ta' €60,000 jew €70,000 kif suġġeriti mir-rikorrenti u dan jindika kemm ir-rikorrenti qed titlob ammonti eżorbitanti fuq proprjetà ineżistenti u antikissima (tas-sena 1847) u li *in vacuo*, fl-1966, dan il-fond ġie stmat mill-Perit Alan Saliba li kien jiswa €2,800.«

10. L-attriċi wieġbet hekk:

»Fuq dan l-aspett l-esponenti kienet argumentat illi r-risposta għall-ewwel domanda ta' referenza kienet ir-risposta (b) iżda issa li qrat is-

sentenza appellata tħossha konvinta mir-raġunar tal-ewwel onorabbli qorti u taqbel magħha perfettament.

»L-appellanti jressqu żewġ argumenti u *cioè*

a) li fl-1966 ittieħed il-*pars dominii* u

b) il-kumpens għandu jkun il-kumpcns ta' €19.57 fis-sena miżjud skond l-indiċi ta' inflazzjoni taħt il-Kap. 158 (€85.80) u kapitalizzat b'rata ta 1.4% = €6,128.37.

»L-appellanti ma spjegaw xejn għaliex skond huma l-konklużjoni tal-ewwel onorabbli qorti li tapplika l-art 9(2) tal-Att I tas-sena 2006 mhux korrett u ma hemm ebda aggravju f'dan is-sens. Ir-raġunar tal-ewwel onorabbli qorti huwa loġiku u jagħmel ġustizzja.

»Ma sar ebda appell fuq dak li rriżulta lill-ewwel onorabbli qorti li:

»a) il-proċess ta' esproprju beda fl-1949. Dan jirriżulta mid-dikjarazzjoni 934 tat-13 ta' Settembru 2010 tgħid hekk:

> »"B'dikjarazzjoni tal-Uffiċjal li kien jamministra l-Gvern tad-19 ta' Awwissu 1949, l-art hawn taħt imsemmija kienet meħtieġa … … …";

»b) ġiet pubblikata t-tieni dikjarazzjoni presidenzjali – dan jirriżulta mill-imsemmija dikjarazzjoni numru 934 pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvem fit-13 ta' Settembru 2010;

»ċ) il-valur tal-art irid jkun il-valur fid-data tan-notifika tal-avviż ta' ftehim li sar fit-22 ta' Awwissu 2011.

»L-ewwel onorabbli qorti kkonkludiet li, ġaladarba l-valur kellu jkun il-valur fid-data tan-notifika tal-avviż ta' ftehim, l-iktar data prossima bi tweġiba għad-domanda ta' referenza kienet id-data tas-sena 2010.

»Apparti dan l-esponenti trid twieġeb għal xi punti argumentati mill-appellant:

»a) Valur tal-art fis-sena 1966 – Il-qorti in prim'istanza nnominat lill-Perit Alan Saliba li kkonkluda li fis-sena 1966 il-proprjetà kellha valur ta' €2,800 (valur li huwa wasal għalih meta għamel eżami komparattiv ta' kemm il-proprjetà kienet qed tinbigħ dawk iż-żminijiet).

»L-appellanti jabbinaw il-kumpens mas-somma ta' €19.57 bħala kera ta' għarfien. Dan il-*quantum*, apparti li huwa effimeru, huwa valur li ma jirriflettix is-suq ta' dak iż-żmien iżda huwa bbażat fuq ir-*rental values* tas-sena 1939 b'żjieda ta' 40% – bejn 1939 u 1966 il-ħajja f'Malta inbidlet radikalment u mingħajr ma wieħed jidħol fl-istorja huwa mill-ewwel evidenti li tali *quantum* ma kienx marbut mar-rejaltajiet ta' Malta Indipendenti – żmien meta kien hemm *boom* kbir fil-proprjetà.

»b) Apparti li l-*quantum* ta' €19.57 ma hux rejali, ma fih ebda mekkaniżmu ta' reviżjoni biex jirriflrtti awmenti fil-valur ta' proprjetà. Huwa ben magħruf li mill-Indipendenza 'l hawn bħala *rule of thumb* il-valur tal-proprjetà immobiljari f'Malla rdoppja kull għaxar snin. Apparti dan l-*index of inflation* tal-Kap. 158 ma jinkludix proprjetà immobiljari fil-basket ta' oġġetti u għalhekk ma jirriflettix l-awmenti fil-prezzijiet.

»ċ) F'dan il-każ għandna l-benefiċċju ta' stimi peritali li ma ġewx kontestati billi ħadd ma talab xi perizja addizjonali. Mil-istimi peritali u anke mil-istimi tal-periti membri tekniċi tal-bord jirrizultaw is-segweti valuri

»1949 - €1,300

»1950 - €2,800

»2010 - €60,000

»2011- €58,000

»d) L-appellanti jirreferu għall-mekkaniżmu adottat mil-Qorti Ewropea. Anke hawn huwa evidenti li l-appellanti qed jaqilbu għal rasu l-prinċipju hemm stabilit. *Se mai* wieħed għandu jieħu l-valur tal-lum u jaħdem b'lura u mhux bil-kontra. Il-fallaċità tal-argumenti tal-appellanti toħrog mil-fatt li huma, mill-mekkaniżmu tagħhom, wasslu għal valur ta' €6,128.37 meta fil-kawża għandha stima determinata li fl-2010 l-valur huwa ta' €60,000. Kieku l-mekkaniżmu kien korrett kien ikun viċin stima rejali u mhux ħames mili 'l bogħod.«

11. Il-kwistjoni ewlenija, li fuqha jiddependu t-tweġibiet għall-mistoqsijiet l-oħrajn tar-referenza, hija din: x'ittieħed fl-2010, (a) il-proprjetà sħiħa jew (b) id-dritt residwali li tirċievi l-kera tal-għarfien billi l-proprjetà, nieqsa dak id-dritt residwali, kien ġà ttieħed fl-1966?

12. L-ewwel qorti wieġbet illi ttieħdet il-proprjetà sħiħa u sejset l-argument tagħha fuq l-art. 9(2) tal-Att I tal-2006 (Att tal-2006 li jemenda l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi):

»**9.** (2)(*a*) Il-President jista' dwar kull art li tkun suġġetta għal Dikjarazzjoni maħruġa qabel il-5 ta' Marzu 2003, joħroġ Dikjarazzjoni ġdida fejn jiġi dikjarat x'ikun l-ammont ta' kumpens li l-awtorità kompetenti tkun lesta li tħallas għal dik l-art li d-Dikjarazzjoni tkun tirreferi għaliha. Dik id-Dikjarazzjoni għandu jkollha flimkien magħha stima li ssir minn perit arkitett u meta jkun hemm disponibbli pjanta tal-art deskritta fid-Dikjarazzjoni;

»Iżda meta tiġi maħruġa dik id-Dikjarazzjoni l-ġdida l-kumpens għandu jiġi stabbilit abbażi tal-valur ta' dik l-art fid-data meta jkun ġie notifikat xi avviż għall-ftehim dwar dik l-art, u fejn ebda avviż għall-ftehim ma jkun ġie hekk notifikat, skond il-valur tal-art kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

»… … …«

13. L-iżball li għamlet l-ewwel qorti kien li qieset illi d-dikjarazzjoni tal-2010 kienet dwar art li kienet ġà "suġġetta għal Dikjarazzjoni maħruġa qabel il-5 ta' Marzu 2003". Id-dikjarazzjoni tal-2010 iżda ma kinitx dwar art miżmuma bi proprjetà mill-attriċi iżda kienet dwar art "miżmuma mill-Gvern … b'titolu ta' Dominju Pubbliku", u kienet tolqot biss għalhekk dik il-parti tad-dritt ta' proprjetà li ma jaqax fid-dominju pubbliku, dak li sejjaħnilu d-dritt residwali. Mela fl-1966 inkiseb id-dritt ta' dominju pubbliku u fl-2010 inkiseb id-dritt residwali. Għalkemm id-dritt ta' dominju pubbliku u d-dritt residwali huma t-tnejn drittijiet *in re* fuq l-istess art, ma humiex l-istess, u għalhekk ma jistax jingħad li d-dikjarazzjoni tal-2010 kienet tolqot l-istess dritt immobbli milqut fl-1966. Fil-fatt ma kienet meħtieġa, u ma saret, ebda dikjarazzjoni dwar id-dominju pubbliku – *pars dominii* – billi dak id-dritt kien ġà miksub meta nħarġet id-dikjarazzjoni tal-2010: kien inkiseb fl-1966.

14. Id-disposizzjoni tal-art. 9(2) tal-Att I tal-2006 għalhekk ma hijiex rele-vanti għall-għanijiet tal-kawża tallum u l-konklużjoni tal-ewwel qorti msejsa fuq dik id-disposizzjoni tal-liġi hija konsegwentement ħażina.

15. It-tweġiba korretta għall-ewwel mistoqsija għalhekk hija illi (b) fl-1966 ittieħed id-dominju pubbliku li hu *pars dominii*, u fl-2010 ittieħed biss id-dritt residwali li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena.

16. Ladarba t-tweġiba korretta hija din, qalet ħażin l-ewwel qorti li ma humiex meħtieġa tweġibiet għat-tielet, ir-raba' u s-sitt mistoqsijiet, u hija irrelevanti t-tweġiba mogħtija għat-tieni u l-ħames mistoqsijiet.

17. Qabel ma tgħaddi biex twieġeb għall-mistoqsijiet li l-ewwel qorti qabżet, il-qorti tosserva illi waqt it-trattazzjoni bil-fomm l-attriċi insistiet illi ma sarx appell mid-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi ma tweġibx għat-tielet, ir-raba' u s-sitt mistoqsijiet u għalhekk dik il-parti tad-deċiżjoni hija *res iudicata*.

18. Din il-qorti tosserva iżda illi l-għan ta' dawn il-proċeduri ma huwiex illi taqta' l-kwistjoni bejn il-partijiet – kwistjoni li għadha pendenti quddiem il-qorti referenti u li trid tinqata' minn dik il-qorti – iżda illi twieġeb għall-mistoqsijiet magħmula mill-qorti referenti sabiex dik il-qorti tkun tista' mbagħad taqta' l-kwistjoni quddiemha b'mod li jkun kompatibbli mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["il-Konvenzjoni"]. Dan jiġi frustrat jekk din il-qorti tħalli l-mistoqsijiet bla tweġiba, u jwassal – billi l-qorti referenti jkollha terġa' tagħmel il-mistoqsijiet li baqgħet bla tweġiba għalihom – biex il-proċeduri jitwalu għalxejn u ma jinqatgħux fi żmien raġonevoli.

19. Il-qorti sejra għalhekk tgħaddi biex twieġeb għall-mistoqsijiet li baqgħu bla tweġiba u tibda bit-tielet mistoqsija: kumpens ta' dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena huwa kumpens xieraq u proporzjonat, bil-valuri tal-1966, għat-teħid tad-dominju pubbliku, jew huwa bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà?

20. Għalkemm l-ewwel qorti qalet illi ma hijiex sejra twieġeb għal din il-mistoqsija, effettivament wieġbet għal parti minnha f'dik il-parti tas-sentenza li kienet il-meritu tal-ewwel aggravju tal-konvenut, *viz.* meta

laqgħet (għalkemm bi żball qalet illi ċaħdet) l-eċċezzjoni tal-konvenuti illi l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma huwiex applikabbli għal dak li seħħ fl-1966.

21. L-istess għandu jingħad dwar id-drittijiet imħarsa fil-Konvenzjoni: id-disposizzjoni transitorja tal-art. 7 tal-Kap. 319 tgħid hekk:

> »**7.** Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 … … … ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.«

22. Billi t-teħid tad-dominju pubbliku kien att istantanju li seħħ fl-1966 u mhux kontinwat kif tgħid l-attriċi, jintlaqat bid-disposizzjoni tal-art. 7 tal-Kap. 319 u ma jintlaqatx bil-Konvenzjoni. Għalhekk ma huwiex relevanti dak li tgħid l-attriċi illi, għax il-valur tal-proprjetà fl-1966 ġie stmat illi kien elfejn u tmien mitt euro (€2,800), mela l-kera ta' għarfien li, kapitalizzat kif trid il-liġi, jiġi jiswa elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87), ma huwiex kumpens xieraq u proporzjonat.

23. It-tweġiba għat-tielet mistoqsija għalhekk hija illi t-teħid tad-dominju pubbliku fl-1966 ma għandux jitqies li sar bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà.

24. Ngħaddu għar-raba' mistoqsija: kumpens ta' elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87) u l-imgħaxijiet relativi huwa kumpens xieraq u proporzjonat, bil-valuri tal-2010, għat-teħid tad-dritt li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena, jew huwa bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà?

25. L-attriċi tosserva illi:

> »L-iktar li jistgħu jitilgħu l-kumpens (€1,397) + interessi (€4,111) magħdudin flimkien huwa ta' €5,508. L-istima tal-proprjetà meta saret id-dikjarazzjoni presidenzjali (li skond l-art. 22 tal-Kap. 88 tgħaddi l-*ownership* tal-proprjetà) hija ta' €60,000. Dawn il-figuri waħedhom juru mingħajr dubju li hemm porzjon [*recte*, sproporzjon] kbir wiesgħa kemm hi wiesgħa l-marġini ta' apprezzament.«

26. Dominju pubbliku huwa mfisser hekk fl-art. 19 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi ["Kap. 88"] li kienet fis-seħħ fiż-żmien relevanti:

> »**19.** (5) Id-dominju pubbliku għandu min-natura tiegħu jdum għal dejjem, mingħajr ħsara għal xi għaqda b'rieda taż-żewġ naħiet jew xort'oħra skont il-liġi ta' dak id-dominju mal-fdal tal-proprjetà tal-art; u l-kera ta' għarfien li jistħoqq għalih qatt ma jitbiddel, mingħajr ħsara għall-effetti ta' xi għaqda, totali jew parzjali. Il-fdal ta' proprjetà tal-art miżmuma b'dominju pubbliku, bil-jedd għal kera ta' għarfien li jagħmel ma' dak il-fdal, għandu, għall-għanijiet kollha tal-liġi, jitqies li hu jedd immobbli minħabba l-ħaġa li magħha għandu x'jaqsam, u dak li minn żmien għal ieħor ikun sid dak il-jedd jista' jneħħih skont il-liġi kull meta jidhirlu.
>
> »(6) L-awtorità kompetenti ma tkun taħt ebda tirżin dwar dak li tista' tagħmel, minn żmien għal ieħor, b'art miżmuma minnha b'dominju pubbliku, bla ħsara tad-dmir tagħha li tħallas dak il-kera ta' għarfien li jkun jistħoqq fuqha; tista' tħott kull tlugħ li jkun hemm fuq l-art u ma ttellax oħrajn flokhom, u tista' tbiddel kif trid l-użu li għalih l-art qabel kienet qiegħda; ikollha l-jedd tiegħu kull utli li tħalli kull biċċa art li jkollha f'idejha b'dominju pubbliku, magħdud kull teżor li jinsab hemmhekk, bla ħsara f'dan il-każ tas-sehem li skont il-liġi jmiss lil dak li jkun sabu; u jkollha l-jedd tirrivendika dik l-art mingħand kull pussessur, saħansitra jekk dak il-pussessur ikollu jedd għal kera ta' għarfien dwar l-istess art.
>
> »(7) Il-bniedem bil-jedd jew il-bnedmin li flimkien għandhom il-jedd li jdaħħlu kera ta' għarfien ma jkunu qatt marbutin li jagħmlu f'xi jew fuq xi art jew f'xi jew fuq xi sehem tal-art, li dwarha huwa jew huma jkollhom il-jedd għal dak il-kera ta' għarfien, ebda xogħol li bil-liġi għandu jsir minn sid l-art; u lanqas ma għandu l-jedd tiegħu jew tagħhom għall-kera ta' għarfien ikun imtiefes hekk jew hekk bil-qirda, għal kollox jew f'sehem u minħabba kull kawża li tkun, ta' xi wħud mill-istrutturi jew kollha kemm huma li kienu mtellgħin fuq l-art minn qabel jew wara li l-art ittieħdet b'dominju pubbliku.«

27. Għall-għanijiet tal-kawża tallum dak li hu relevanti hu illi "d-dominju pubbliku għandu min-natura tiegħu jdum għal dejjem, … … …; u l-kera ta' għarfien li jistħoqq għalih qatt ma jitbiddel", u wkoll illi "lanqas

ma għandu l-jedd … għall-kera ta' għarfien ikun imtiefes hekk jew hekk bil-qirda, għal kollox jew f'sehem u minħabba kull kawża li tkun, ta' xi wħud mill-istrutturi jew kollha kemm huma li kienu mtellgħin fuq l-art minn qabel jew wara li l-art ittieħdet b'dominju pubbliku". Dan huwa appuntu għax, bħall-*canone* fl-enfitewsi, il-kera ta' għarfien ma huwiex ħlas jew konsiderazzjoni għat-tgawdija tad-dominju pubbliku iżda biss "għarfien" tal-jedd residwali – dak li kull sena tirċievi somma flus – li jibqa' dejjem l-istess. Għalhekk, meta jittieħed dak il-jedd residwali ma jkun ittieħed ebda jedd ta' tgawdija tal-proprjetà nnifisha iżda biss il-jedd li ta' kull sena tirċievi ammont determinat ta' flus li qatt ma "jit-biddel". Mela l-kejl ta' dak il-jedd huwa mhux il-valur tal-proprjetà iżda l-valur tal-ammont li jitħallas kull sena, u huwa ħażin dak li qalet l-attriċi illi bid-dikjarazzjoni presidenzjali tal-2010 għaddiet il-proprjetà: kull ma għadda huwa l-jedd li tirċievi somma flus kull sena. Fi kliem ieħor, dak li qiegħed jittieħed illum ma huwiex id-dritt ta' tgawdija ta' proprjetà – dak ittieħed fl-1966 – iżda d-dritt li tirċievi somma flus kull sena li ma hijiex marbuta mat-tgawdija tal-proprjetà.

28. Billi iżda d-dritt residwali huwa wkoll dritt ta' proprjetà tifdal il-kwistjoni jekk kumpens ta' elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87) u l-imgħaxijiet relativi huwiex kumpens xieraq u proporzjonat, bil-valuri tal-2010, għat-teħid tad-dritt li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena, jew huwiex bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà.

29. Il-*quantum* tal-kumpens tasal għalih bil-kapitalizzazzjoni tal-kera ta' għarfien bir-rata ta' wieħed punt erbgħa fil-mija (1.4%). L-awtorità konvenuta tosserva illi din ir-rata hija x'aktarx ġeneruża meta mqabbla mar-rata tal-fidi ta' ċens perpetwu li hija ta' ħamsa fil-mija (5%)[2]. Dan huwa minnu iżda l-kejl għandu jsur mhux mar-rata ta' fidi ta' ċens iżda bejn kemm jirrendi l-kera ta' għarfien ma' kemm jirrendi l-kumpens jekk jiġi investit fiż-żmien relevanti. Għalkemm huwa minnu wkoll illi, wara l-kriżi finanzjarja, ir-rata ta' mgħax fuq depożiti bankarji naqset drastikament, huwa minnu wkoll illi hemm opportunitajiet oħra ta' investiment li mqabbla magħhom ir-rata ta' kapitalizzazzjoni tal-kera ta' għarfien ma hijiex sfavorevoli, b'mod li l-attriċi tista' tikseb *return* paragunabbli jekk tinvesti l-kumpens. Barra minn hekk, il-kumpens imħallas f'somma kapitali għandu wkoll il-vantaġġ tal-funġibilità, b'mod li l-attriċi tista' tagħżel li tgawdi jew is-somma kapitali jew dak li dik is-somma tirrendi perjodikament.

30. Il-qorti għalhekk twieġeb għar-raba' mistoqsija billi tgħid illi kumpens ta' elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87) u l-imgħaxijiet relativi huwa kumpens xieraq u proporzjonat, bil-valuri tal-2010, għat-teħid tad-dritt li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena, u ma huwiex bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà.

---

2 Din ir-rata tapplika meta ċ-ċens ma jkunx wieħed li jiġi rivedut perjodikament. Meta ċ-ċens ikun hekk rivedibbli l-kumpens għall-fidi jkun "daqs l-ammont taċ-ċens hekk rivedut kapitalizzat bil-medja tar-rata tal-imgħax li titħallas minn bank kummerċjali fuq depożiti li jkunu ta' xorta fissa fi żmien il-fidwa" – art. 1510 Kod. Ċiv.

31. Ngħaddu issa għas-sitt mistoqsija: il-fatt illi l-kumpens huwa pre-determinat matematikament kif irid l-art. 22(11)(*ċ*) tal-Kap. 88 huwa ċaħda tal-jedd għal aċċess għall-qorti għal-likwidazzjoni tal-kumpens għat-teħid tal-jedd residwali li tirċievi somma fissa fis-sena?

32. L-ewwel qorti wieġbet għall-ħames mistoqsija li tixbaħ is-sitt waħda ħlief illi hija msejsa fuq l-ipotesi li fl-2010 ittieħdet il-proprjetà sħiħa u mhux biss id-dritt residwali. L-ewwel qorti sabet illi f'dik l-ipotesi ma hemmx ksur tal-jedd ta' aċċess għal qorti. L-attriċi ressqet appell inċidentali minn dik il-parti tas-sentenza u, għalkemm l-appell inċidentali nnifsu ma jibqax relevanti, billi ma hija meħtieġa ebda tweġiba għall-ħames mistoqsija, l-argumenti mressqa mill-attriċi huma wkoll relevanti għas-sitt mistoqsija. L-attriċi tistrieħ fuq sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali fit-28 ta' Jannar 2016 fl-ismijiet <u>Av. Mark Refalo *nomine v.* Direttur tal-Artijiet *et*</u>[3]:

> »"B'dan l-artikolu [art. 22(11) tal-Kap. 88], il-kumpens stabbilit meta proprjetà li kienet ġà f'idejn il-gvern, b'titolu temporanju, tiġi esproprjata, huwa ffissat abbazi tal-kera ta' għarfien. B'hekk dan l-artikolu ma jagħmel l-ebda riferenza għall-valur realistiku tal-fond esproprjat, imma jfissa mekkaniżmu pre-datat għar-rata ta' kera ta' għarfien fis-sena 1939.
>
> »"Il-qorti taqbel mat-teżi tar-rikorrenti li l-kalkolu impost bil-liġi, li effettivament jorbot lill-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet, huwa wieħed mekkaniku u formalistiku. Fil-każ odjern, billi l-proprjetajiet għaddew fil-pussess tal-gvern wara li ġew demoliti fit-Tieni Gwerra Dinija, il-kera ta' għarfien bdiet titħallas fis-sena 1943 fl-ammont ekwivalenti llum għal €698.50. Dan l-ammont ma ġie rivedut qatt, lanqas meta ttieħdet mill-gvern b'titolu ta' pussess u użu fl-14 ta' Jannar 1981 u lanqas meta għadda b'dominju pubbliku fis-17 ta' Settembru 1993.
>
> »… … …

3 Rik. Kost. 36/2011. Is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Jannar 2016 tħassret b'sentenza ta' din il-qorti tat-30 ta' Settembru 2016.

»… … … Fil-materja tad-drittijiet fondamentali, jispetta lill-istat li jiġ-ġustifika li l-azzjonijiet tiegħu ma jikkostitwixxux interferenza abbużiva fil-jeddijiet taċ-ċittadin.

»Illi l-kumpens offrut ta' €68,949.45 huwa ikkalkolat skont l-artikolu 19(3) tal-Kap 88.

»Illi l-Perit Godwin Abela ipprospetta tliet valutazzjonijiet u *cioè*:

»(i) valutazzjoni tas-sit attwali (2014) - €1.5 miljun;

»(ii) valutazzjoni tas-sit f'1945 - €3,925;

»(iii) valur ta' din il-valutazzjoni f'2010 - €432,000.

»Huwa kkonkluda li l-valur tal-ispazju imsemmi fis-sena tal-espro-prjazzjoni, u *cioè* fit-13 ta' Settembru 2010 huwa €432,000.

»Il-qorti m'għandhiex għalfejn tiskarta l-konklużjoni tal-espert u ssib li l-artikolu 19(3) tal-Kap 88 applikat fil-każ odjern huwa lesiv tal-jeddijiet tar-rikorrenti għall-kumpens ġust u xieraq billi joffri kumpens irriżorju fiċ-ċirkostanzi.«

33. Iżda dan l-argument – barra milli aktar jolqot id-dritt għall-ħarsien tat-tgawdija tal-proprjetà milli l-jedd ta' aċċess għal qorti – meta applikat għall-każ tallum huwa msejjes fuq il-premessa li dak li qiegħed jit-tieħed huwa l-proprjetà u mhux id-dritt residwali li titħallas somma flus fis-sena. Rajna[4] illi din il-premessa hija żbaljata, u li hu relevanti ma hux kemm tiswa l-proprjetà iżda kemm jirrendi l-kumpens.

34. L-attriċi iżda tkompli tgħid illi l-art. 22(11)(*ċ*), billi ma jħalli ebda diskrezzjoni lill-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet ["il-Bord"] fil-likwidazz-joni tal-kumpens, effettivament iċaħħad minn aċċess għal qorti:

»… … … għalkemm formalment l-esponenti tista' taċċedi quddiem il-Bord, però, tmur jew ma tmurx, ir-riżultat ser jibqa' l-istess għaliex il-Bord ma ghandu l-ebda dritt jidħol fil-kwistjoni jekk il-kumpens hux ġust jew adegwat.

»Il-process huwa "*a sham*".

»Biex jingħad li individwu verament għandu aċċess għall-qorti, dan ifisser li għandu dritt mhux biss li jidhol ġewwa l-awla u jitħalla jitkellem iżda li l-każ tiegħu jinstema' u jiġi trattat [u] ikollu possibilità (però mhux garanzija) li jkollu suċċess. Huwa jadixxi l-qorti biex il-vertenza tiġi trattata fil-veru sens tal-kelma u mhux biex ikollu *observer status*. Fil-każ odjern, l-applikazzjoni tal-art. 22(11)(*ċ*) tirrelega lill-esponenti

4 Para. 15, *supra*.

> għal *observer* – u jgħid x'jgħid, huma x'inhuma l-provi – ir-riżultat huwa l-istess u huwa riżultat pre-determinat minn qabel ma bdiet il-kawza. Il-prezz huwa tas-sena 1939 – xejn iktar u xejn inqas – prezz li ma jinbidilx u a jistax jinbidel.«

35. Iżda biex jingħad li hemm aċċess għal qorti (jew tribunal ieħor) ma huwiex meħtieġ li dik il-qorti ma tkun marbuta b'ebda liġi fid-deċiżjonijiet tagħha. Anzi, il-qorti hija dejjem marbuta bil-liġi li f'xi każijiet tħalli marġini ta' diskrezzjoni u f'oħrajn le. Wara kollox, iċ-ċertezza tad-dritt ukoll hija valur u din iċ-ċertezza tonqos jekk, kif trid l-attriċi, tingħata diskrezzjoni lill-Bord li jagħżel hu r-rata ta' kapitalizzazzjoni f'kull każ partikolari. Rajna wkoll illi r-rata imposta mil-liġi ma hijiex waħda irraġonevoli jew li toħloq sproporzjon jew b'xi mod ieħor tikser id-dritt ta' ħarsien ta' proprjetà. Għalhekk ma hemm xejn ħażin illi l-Bord ikollu kriterju oġġettiv u prevedibbli, aktar milli wieħed soġġettiv u diskrezzjonali, li fuqu jsejjes id-deċiżjoni tiegħu.

36. L-attriċi tistrieħ ukoll fuq din is-silta minn sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Ashingdane *v.* ir-Renju Unit[5]:

> »Nonetheless, the limitations applied must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the essence of the right is impaired.«

37. Fil-każ ta' Ashingdane l-ostakolu għall-aċċess għal qorti kien dispos-izzjoni tal-liġi li tagħti immunità lil ċerti individwi u awtoritajiet, u mhux disposizzjoni tal-liġi li tirregola kif il-materja quddiem il-qorti għandha tiġi determinata. Is-silta sħiħa li minnha siltet parti l-attriċi tgħid hekk:

> »17. On 21 December 1979, the action against the two union branch secretaries, who were being sued personally and as representing the members of the branches, was stayed, on their application, by Mr

5 28 ta' Mejju 1985, rikors nru 8225/78.

Justice Dillon on the ground that proceedings were precluded by section 141 of the 1959 Act, which provided:

> »“1. No person shall be liable … to any civil … proceedings to which he would have been liable apart from this section in respect of any act purporting to be done in pursuance of this Act …, unless the act was done in bad faith or without reasonable care.
>
> »“2. No civil … proceedings shall be brought against any person in any court in respect of any such act without the leave of the High Court, and the High Court shall not give leave under this section unless satisfied that there is substantial ground for the contention that the person to be proceeded against has acted in bad faith or without reasonable care.
>
> »“3. …”

»On the application of the Department of Health and Social Security and the local Health Authority, an order staying the proceedings against them was granted on 15 January 1980 by Mr Justice Foster on the same ground.

»18. The applicant appealed against both orders. On 18 February 1980, the Court of Appeal unanimously dismissed the appeal against the order of Mr Justice Foster relative to the Department and the Health Authority … … …

»… … …

»53. Mr Ashingdane complained of the decision of the Court of Appeal whereby his actions against the Department of Health and Social Security and the local Health Authority concerning allegedly “civil rights” within the meaning of Article 6 para. 1 (art. 6-1) were barred in limine by virtue of section 141 of the 1959 Act. In his submission, this decision entailed a breach of Article 6 para. 1 (art. 6-1) … … …

»54. … … …

»55. In its Golder judgment of 21 February 1975, the Court held that “Article 6 para. 1 (art. 6-1) secures to everyone the right to have any claim relating to his civil rights and obligations brought before a court or tribunal” (Series A no. 18, p. 18, para. 36). This “right to a court”, of which the right of access is an aspect, may be relied on by anyone who considers on arguable grounds that an interference with the exercise of his (civil) rights is unlawful and complains that he has not had the possibility of submitting that claim to a tribunal meeting the requirements of Article 6 para. 1 (art. 6-1) (see the Le Compte, Van Leuven and De Meyere judgment of 23 June 1981, Series A no. 43, p. 20, para. 44 in fine, and the Sporrong and Lönnroth judgment of 23 September 1982, Series A no. 52, p. 30, para. 81). Furthermore, in the “contestations” (disputes) contemplated by Article 6 para. 1 (art. 6-1) it may be the actual existence of a “civil right” which is at stake (see the first-mentioned judgment, p. 22, para. 49 in fine).

»56. The applicant did have access to the High Court and then to the Court of Appeal, only to be told that his actions were barred by operation of law (see paragraphs 17 and 18 above). To this extent, he thus had access to the remedies that existed within the domestic system.

»57. This of itself does not necessarily exhaust the requirements of Article 6 para. 1 (art. 6-1). It must still be established that the degree of access afforded under the national legislation was sufficient to secure the individual's "right to a court", having regard to the rule of law in a democratic society (see the above-mentioned Golder judgment, Series A no. 18, pp. 16-18, paras. 34-35, and paragraph 92 of the report of the Commission in the present case).

»Certainly, the right of access to the courts is not absolute but may be subject to limitations; these are permitted by implication since the right of access "by its very nature calls for regulation by the State, regulation which may vary in time and in place according to the needs and resources of the community and of individuals" (see the above-mentioned Golder judgment, p. 19, para. 38, quoting the "Belgian Linguistic" judgment of 23 July 1968, Series A no. 6, p. 32, para. 5). In laying down such regulation, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation. Whilst the final decision as to observance of the Convention's requirements rests with the Court, it is no part of the Court's function to substitute for the assessment of the national authorities any other assessment of what might be the best policy in this field (see, mutatis mutandis, the Klass and Others judgment of 6 September 1978, Series A no. 28, p. 23, para. 49).

»Nonetheless, the limitations applied must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired … … …«.

38. Fil-każ tallum, kontra dak li ġara fil-każ ta' Ashingdane (għalkemm għandu jingħad ukoll illi lanqas fil-każ ta' Ashingdale ma nstab li kien hemm ksur tal-art. 6 tal-Konvenzjoni), ma hemm ebda ostakolu biex l-attriċi tressaq il-każ tagħha quddiem qorti jew tribunal imwaqqaf b'liġi. Il-fatt imbagħad li dik il-qorti jew tribunal taqta' l-każ fit-termini stretti imposti mil-liġi ma jnaqqas xejn mill-jedd li tadixxi dik il-qorti jew tribunal. Relevanti għall-każ tallum hija din is-silta mis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Z. u oħrajn *v.* ir-Renju Unit[6]:

»87. The Court recalls its constant case-law to the effect that "Article 6 § 1 extends only to '*contestations*' (disputes) over (civil) 'rights and obligations' which can be said, at least on arguable grounds, to be recognised under domestic law; it does not itself guarantee any particular content for (civil) 'rights and obligations' in the substantive law of the Contracting States" (see *James and Others v. the United*

[6] 10 ta' Mejju 2001, rikors nru 29392/95.

> *Kingdom*, judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, pp. 46-47, § 81; *Lithgow and Others v. the United Kingdom*, judgment of 8 July 1986, Series A no. 102, p. 70, § 192; and *The Holy Monasteries v. Greece*, judgment of 9 December 1994, Series A no. 301-A, pp. 36-37, § 80). It will however apply to disputes of a "genuine and serious nature" concerning the actual existence of the right as well as to the scope or manner in which it is exercised (see *Benthem v. the Netherlands*, judgment of 23 October 1985, Series A no. 97, pp. 14-15, § 32).«

39. Fil-fatt, kif ġà ingħad[7], l-argumenti tal-attriċi aktar jolqtu d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà milli d-dritt ta' aċċess għal qorti u, kif rajna[8], ma hemm ebda ksur tal-jedd ta' tgawdija tal-proprjetà.

40. Il-qorti għalhekk twieġeb għall-mistoqsija billi tgħid illi l-fatt illi l-kumpens huwa predeterminat matematikament kif irid l-art. 22(11)(*ċ*) tal-Kap. 88 ma huwiex ċaħda tal-jedd għal aċċess għal qorti għal-likwidazzjoni tal-kumpens għat-teħid tal-jedd residwali li tirċievi somma fissa fis-sena.

41. L-aħħar aggravju tal-attriċi fl-appell inċidentali jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi ma tagħmilx konsiderazzjonijiet dwar rimedju. L-attriċi trid illi:

> »… … … din il-qorti, apparti li tagħti risposta għad-domandi ta' referenza, għandha wkoll taghti rimedju xieraq (a) biex tagħti effett għall-konklużjonijiet tagħha u (b) biex l-esponenti tiġi mogħtija danni non-pekunjarji g'ħal-leżjoni sofferta u li għadha qed issofri.«

42. Il-kwistjoni hija x'aktarx akkademika billi d-disposizzjoni tal-liġi li dwarha saret ir-referenza ma nsabitx li twassal għal ksur ta' drittijiet fondamentali tal-attriċi. Il-qorti żżid tosserva wkoll illi ma huwiex kompitu tal-qorti li lilha ssir referenza li tagħti rimedju: il-kompitu tal-qorti hu illi

---

7 Para. 33 *supra*.

8 Para. 30, *supra*.

twieġeb għall-mistoqsijiet li jsirulha biex hekk tidderieġi lill-qorti referenti tiddisponi mill-kwistjoni li jkollha quddiemha b'mod kompatibbli mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni biex ma jkun hemm ebda ksur ta' drittijiet fondamentali. Jekk il-għan ta' dan l-eżerċizzju huwa li l-kwistjoni quddiem il-qorti referenti tinqata' b'mod li ma jkunx hemm ksur ta' drittijiet ikun kontro-sens li jingħata rimedju għal ksur li, appuntu għax il-qorti referenti timxi kif iridu t-tweġibiet għar-referenza, ma jseħħx.

43. Dan l-aggraju huwa għalhekk miċħud.

44. Il-qorti għalhekk tiddisponi mill-appell ewlieni u mill-appell inċidentali billi tiċħad l-appell inċidentali u tilqa' l-appell ewlieni; tħassar is-sentenza appellata u, minflok, twieġeb hekk għall-mistoqsijiet li saru mill-Qorti tal-Appell:

   i. twieġeb għall-ewwel mistoqsija billi tgħid illi fl-1966 ittieħed id-dominju pubbliku li hu *pars dominii*, u fl-2010 ittieħed biss id-dritt residwali li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena;

   ii. ma hijiex meħtieġa tweġiba għat-tieni mistoqsija;

   iii. twieġeb għat-tielet mistoqsija billi tgħid illi t-teħid tad-dominju pubbliku fl-1966 ma għandux jitqies li sar bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà;

   iv. twieġeb għar-raba' mistoqsija billi tgħid illi kumpens ta' elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,397.87) u l-imgħaxijiet relativi huwa kumpens xieraq u

proporzjonat, bil-valuri tal-2010, għat-teħid tad-dritt li tirċievi dsatax-il euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€19.57) fis-sena, u ma huwiex bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà;

v. ma hijiex meħtieġa tweġiba għall-ħames mistoqsija;

vi. twieġeb għas-sitt mistoqsija billi tgħid illi l-fatt illi l-kumpens huwa predeterminat matematikament kif irid l-art. 22(11)(*ċ*) tal-Kap. 88 ma huwiex ċaħda tal-jedd għal aċċess għal qorti għal-likwidazzjoni tal-kumpens għat-teħid tal-jedd residwali li tirċievi somma fissa fis-sena.

45. Tibgħat l-atti lura lill-Qorti tal-Appell sabiex jitkompla s-smigħ u sabiex ukoll ikunu regolati l-ispejjeż ta’ dan l-episodju, kemm dawk tal-ewwel grad u kemm dawk ta’ dan l-appell.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb