QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 12 ta' Gunju 2018

Numru 2

Rikors Nru. 14/2016

Maria Nicolina sive Marlene Azzopardi
vs
Awtorita tal-Artijiet u l-Avukat Generali

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tat-3 ta' Frar 2016 li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti hija sid ta' bicca art imsejha tal-Andar limiti ta' Hal Qormi tal-kejl superficjali ta' madwar 3193 metri kwadri li tikkonfina mil-Lvant ma' Triq gdida fi Triq Gharram, mit-Tramunatana ma' beni ta' Alexander Attard Montalto u min-Nofsinhar ma' beni ta' Guzeppi Farrugia, kif ahjar murija fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument 'MA1';
2. Illi l-esponenti wirtet din l-art minghand ommha Rebecca Aquilina li mietet fid-19 ta' Dicembru 1975;
3. Illi in forza tal-Att 1 tal-1983 din l-art giet dikjarata Area ghall-Izvilupp tal-Bini (Building Development Area) b'rizoluzzjoni approvata mill-Parlament fl-4 ta' Lulju 1983 u konsegwentement giet mehuda mill-pussess tas-sid;
4. Illi wara li giet dikjarata Area ghall-Izvilupp tal-Bini l-art imsemmija giet zviluppata f'diversi plots u senjatament inbnew terraced houses;
5. Illi permezz ta' kawza fl-ismijiet Joseph Aquilina u b'digriet tat-12 ta' April 2004 Marlene Azzopardi interveniet fil-kawza 'in statu et terminis' , u b'digriet tal-Bord tal-21 ta' Jannar 2011 wara l-mewt tar-rikorrenti, l-atti kienu trasfuzi f'isem l-istess Marlene Azzopardi -vs- Kummissarju tal-Artijiet, deciza mill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet fid-19 ta' Dicembru 2013 (kawza numru 4/1992) li permezz taghha kien intalab li jigi stabbilit l-ammont ta' kumpens dovut ghat-tehid tal-imsemmija art, il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet - wara li qies illi 'ai termini tal-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983, kull art denominata bhala Building Development Area fit-termini tal-istess Att

ghandha, ghal fini ta' kumpens lis-sid, tkun meqjusa bhala art agrikola' - iffissa l-kumpens dovut ghat-tehid tal-art fil-valur ta' erbat elef ewro (€4,000);
6. Illi l-ammont ta' kumpens hekk iffissat mhuwiex kumpens gust ghat-tehid tal-art in kwistjoni ;
7. Illi l-art in kwistjoni fiz-zmien tat-tehid kellha valur hafna oghla minn €4,000 u certament illi bhala art zviluppata din il-proprjeta tiswa ferm u ferm aktar minn hekk;
8. Illi meta wiehed iqis li l-Istat ha proprjeta estensiva li minnha hareg imperu billi ghamel diversi benefikati ta' valur konsiderevoli u qieghed jippretendi li jhallas biss €4,000 billi jibbaza l-istima fuq art mhix fabbrikabbli meta huwa ha l-art proprju biex jizviluppaha, certament li dan jammonta ghal nuqqas ta' rispett lejn id-drittijiet fundamentali tas-sid ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;
9. Illi inoltre l-provvedimenti tal-Artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983 applikabbli fiz-zmien tat-tehid, in kwantu kienu jipprovdu illi 'Kull art ghandha tigi stmata ghall-fini tal-kumpens li ghandu jithallas skond l-artikolu 5 ta' dan l-Att bhala raba' jew moxa skond il-kaz', huma jew kienu minnhom infushom lezivi tal-imsemmija drittijiet in kwantu ma kienux jippermettu li s-sid jircievi kumpens gust skond in-natura tal-art u l-progett li ghalih tkun giet destinata;
10. Illi l-esponenti ghadha sallum ma thallsitx kumpens gust ghat-tehid tal-art in kwistjoni;
11. Illi ghalhekk l-esponenti qieghda tirrikorri quddiem din l-Onorabbli Qorti sabiex tikseb (i) dikjarazzjoni illi l-fatti kif fuq esposti jammontaw ghal ksur tal-jeddijiet fundamentali taghha u partikolarment tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (ii) kwalsijasi rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun fic-cirkostanzi a tenur tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikoli 13 u 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, liema rimedju r-rikorrenti tissottometti umilment li ghandu jinkludi kumpens xieraq ghall-vjolazzjonijiet fuq imsemmija;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-fatti fuq esposti, inkluz bl-applikazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983 ghall-kaz tar-rikorrenti, jammontaw ghal ksur tal-jeddijiet fundamentali taghha taht tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi l-esponenti ma rcevietx kumpens gust u xieraq ghat-tehid tal-art fuq deskritta;
2. Tiffissa kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-vjolazzjonijiet fuq imsemmija;
3. Tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti;
4. Taghti kull rimedju, ordni, direttiva u kumpens iehor li jidhrilha xieraq u opportun a tenur tal-Artikoli 46 tal-Kostituzzjoni u 13 u 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

1.1 Illi, in linea preliminari, ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji u ghaldaqstant fl-umli fehma tal-esponenti, din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setgha kostituzzjonali taghha ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan peress li jekk ir-rikorrenti qed issostni li ma thallsitx kumpens gust ghat-tehid tal-art in

kwistjoni, hija kellha l-mezzi ordinarji biex tattakka dak il-kumpens u dan ai termini tal-artikolu 5(3) tal-Att tal-1983 dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini;

1.2 Illi gie mghallem mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et moghtija nhar it-2 ta' Novembru 2001, li mhix il-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti fis-sede Kostituzzjonali taghha li tiffissa kumpens jew tirrevedi ammonti likwidati mill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet;

1.3 Illi ma jista' qatt jigi accettat li proceduri straordinarji bhalma huma l-proceduri kostituzzjonali jibdew jissostitwixxu proceduri ordinarji. Mhix il-funzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li ssir qorti ta' revizjoni ghal decizjonijiet mehuda minn qrati jew tribunali ordinarji li jmorru oltre d-disposizzjonijiet stretti tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u partikolarment tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea in kwantu it-tehid tal-art sar fl-interess generali u skont id-disposizzjonijiet tal-ligijiet applikabbli;

3. Illi r-rikorrenti ma ghandhiex ragun meta qed issostni li l-kumpens iffissat mill-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet mhux kumpens gust ghaliex wiehed irid iqis li fiz-zmien meta l-art li wirtet ir-rikorrenti giet mehuda mill-Gvern, din kienet meqjusa bhala art agrikola u dan johrog b'mod car u inekwivoku bil-fatt li l-Att tal-1983 dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini kien minnu nnifsu jeskludi l-possibilita li tittiehed art meqjusa tajba ghall-bini, fit-termini tal-istess Att. Ghalhekk il-kumpens iffissat mill-Bord jghaddi mit-test ta' proporzjonalita u ragonevolezza ai termini tal-artikolu 37 u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur taghha.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat l-atti, kif ukoll l-atti tal-process allegat nru. 4/1992 tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, u n-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti

Illi in forza tal-Att I tal-1983 l-art in kwistjoni giet dikjarata Area ghall-Izvilupp tal-Bini (Building Development Area) b'rizoluzzjoni approvata mill-Parlament fl-4 ta' Lulju

1983 (fol. 357) u konsegwentement giet mehuda minghand l-aventi kawza tar-rikorrenti Joseph Aquilina. L-art imsemmija giet zviluppata f'diversi plots u nbnew terraced houses. Fl-14 ta' Jannar 1985 Joseph Aquilina kien gie notifikat b'ittra ufficjali [Dok. MA9 (fol. 86)] fejn gie nfurmat li b'rizoluzzjoni tal-Parlament l-art kienet giet mehuda bhala area ghall-izvilupp. Aquilina kien ghamel kawza fil-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet (Rikors 4/1992) u b'sentenza deciza fid-19 ta' Dicembru 2013 il-Bord qis din l-art bhala wahda agrikola' u ffissa l-kumpens fil-valur ta' erbat elef ewro (€4,000). Billi r-rikorrenti ma tqisx dana l-ammont ta' kumpens bhala wiehed gust hija fethet dina l-kawza billi qed isostni li, bl-applikazzjoni tal-artikolu 6 tal-Att I tal-1983 ghall-kaz taghha, dan il-kumpens jikser id-drittijiet fundamentali taghha ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u ghalhekk talbet rimedju a tenur tal-artikoli 46 tal-Kostituzzjoni u 13 u 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-intimati kkontestaw dawn it-talbiet billi:

In linea preliminari li r-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji billi hija kellha l-mezzi ordinarji biex tattakka dak il-kumpens ai termini tal-artikolu 5(3) tal-Att tal-1983: u li [i] Mhix il-kompetenza ta' Qorti fis-sede Kostituzzjonali li tiffissa kumpens jew tirrevedi ammonti likwidati mill-Bord tal- Arbitragg dwar Artijiet; [ii] Mhix il-funzjoni ta; din l-Onorabbli Qorti li ssir qorti ta' revizjoni ghal decizjonijiet mehuda minn qrati jew tribunali ordinarji[1]

Fil-mertu:

[1] It-tehid tal-art sar fl-interess generali u skont id-disposizzjonijiet tal-ligijiet applikabbli;

[ii] Fiz-zmien meta l-art giet mehuda mill-Gvern, din kienet meqjusa bhala art agrikola. L-Att tal-1983 minnu nniffsu jeskludi l-possibilita li tittiehed art hija meqjusa tajba ghall-bini.

Rimedju ordinarju

L-intimati jsostnu li mhix il-kompetenza ta' Qorti fis-sede Kostituzzjonali li tiffissa kumpens jew tirrevedi ammonti likwidati mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet u mhix il-

[1] Fin-nota responsiva l-Avukat Generali talab l-isfilz tad-dokumenti annessi man-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, izda billi dawn id-dokumenti kienu gia a konoxxenza tal-Qorti li setghet tiehu konjizzjoni taghhom indipendentement mill-esebizzjoni tagghom il-Qorti qed tammettihom fl-atti tal-process

funzjoni ta’ dina l-Qorti li tkun qorti ta' revizjoni ghal decizjonijiet mehuda minn Qrati jew tribunali ordinarji.

Din il-Qorti taqbel li hi ma tistax u ma ghandhiex isservi bhala Qorti tat-tielet istanza minn decizjoni tal-Bord u tiffissa kumpens jew tirrevedi ammonti likwidati mill-Bord tal-Arbitragg. Din mhix il-funzjoni taghha. Li trid tara din il-Qorti huwa jekk id-decizjoni tal-Bord, fil-kuntest tal-fattispecie tal-kaz u tal-ligi applikabbili, ttiehditx b’mod li setghu gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi l-intimati jishqu li r-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji billi hija kellha l-mezzi ordinarji biex tattakka dak il-kumpens ai termini tal-artikolu 5(3) tal-Att tal-1983. Hija lanqas appellat mis-sentenza tal-Bord jekk hija ma qablitx mal-kumpens likwidat mill-Bord.

Il-Qorti tirrileva li anke kieku kien il-kaz li r-rikorrent kellha mezzi a disposizzjoni taghha u ma uzathomx, din il-Qorti xorta wahda tista’ tiddeciedi li tinvesti l-meritu mil-lat kostituzzjonali ossia ta’ drittijiet fondamentali, u dan peress li l-proviso tal-artikolu 46(2) jaghmilha cara li f’tali sitwazzjoni l-Prim Awla “… tista’… tirrifjuta li tezercita ssetghat taghha …” u mhux “… ghandha…tirrifjuta [**Brincat and Others vs Malta**].

Ghalkemm fil-kaz in ezami kien hemm id-dritt ta’ appell ghal quddiem il-Qorti tal-Appell, [proviso tal-artikolu 5(3) tal-Att] jidher li x’aktarx l-appell taht il-ligi ordinarja u fil-parametri ta’ dik il-ligi, fejn il-Bord kien marbut bil-ligi li jghid li l-art hija agrikola, ma kienx se taghtiha rimedju bizzejjed. Wiehed m’ghandux jistenna illi r-rikorrenti tahli hin u spejjez fi proceduri li x’aktarx ma jaghtuhiex rimedju jew rimedju tajjeb taht il-ligi ordinarja [ara f’dan is-sens is-sentenza **Joseph Bartolo vs Prim Ministru et**, Kost 02/12/2003].

Dina l-eccezzjoni ghalhekk qed tigi michuda

Sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tas-19 ta' Dicembru 2013 (kawza numru 4/1992)

Il-kawza quddiem il-Bord tal-Arbitragg kienet saret mill-awturi tar-rikorrenti sabiex ikun iffissat il-kumpens gust ghat-tehid tal-art gewwa Hal Qormi tal-kejl ta' 3193 metri kwadri in forza tal-Att I tal-1983 li permezz tieghu arji f'Malta kienu dikjarati "Building Development Areas". Il-Bord, b'sentenza preliminari fl-1 ta' Gunju 2001, kien iddecieda li l-art in kwistjoni kienet tappartjeni li awturi tar-rikorrenti. Il-Bord imbaghad iddecieda ukoll illi ai termini tal-artikolu 6 tal-Att I tal-1983, kull art denominata bhala Building Development Area fit-termini tal-istess Att kelllha, a fini ta' kumpens lis-sid, tkun meqjusa bhala art agrikola. Il-Bord ghalhekk iffissa l-kumpens dovut ghat-tehid tal-art bhala art agrikola fil-valur ta' €4,000.

Kawza odjerna

F'dina l-kawza r-rikorrenti qed tallega li d-disposizzjoni tal-Att tan 1983 li bis-sahha tieghu ttiehdet l-art in ezami mill-Gvern permezz ta' Risoluzzjoni Parlamentari u li biha l-art taghha giet konsidrata bhala art agrikola hi kontra l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni stante li leziva tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti mhux qed titlob li l-Att tan-1983 jigi dikjarat null ghax illum l-Att 1/1983 hu revokat[2] imma pjuttost illi l-kumpens determinat mill-Bord tal-Arbitragg skond il-parametri stabbiliti fl-Att ma jirriflettix l-valur reali li fiz-zmien tal-esproprjazzjoni l-art kienet iggib fis-suq. Fil-fatt tghid li fit- 2007 hija kienet bieghet bicca art f'dawk l-inhawi li fiha daqs sest dik mertu tal-kawza ghal prezz ta' Lm70,000(Dok. MA7).

Att 1 tal-1983

Illi fid-9 ta' Marzu, 1983, ghadda l-Att 1 tal-1983 dwar Arji ghall-Izvilupp tal-Bini li permezz tieghu l-Ministru responsabbli mix-xoghlijiet seta' jiddikjara li certa art li kienet klassifikata bhala raba jew art moxa, setghet titqies bhala art ghall-bini. Illi biex tali klassifikazzjoni setghet tkun possibbli ried ikun hemm l-appovazzjoni tal-Parlament (ara artiklu 3 tal-imsemmi Att), u mal-mument li tithabbar il-pubblikazzjoni tar- rizoluzzjoni tal-Parlament , l-art in kwistjoni kienet titqies li giet akkwistata b'mod assolut mill-gvern ghal skop pubbliku. B'tali rizoluzzjoni, ma kienx hemm bzonn li jsir

[2] Fil-1988, dahal fis-sehh l-Att Numru X tal- 1988 dwar il-permessi tal-Bini li permezz tieghu l-Att tal-1983 gie revokat [ara paragrafu 10(1) (2)], izda d- disposizzjonijiet tal-Att tal-1983 dwar il-hlas ta' kumpens fuq art mehuda taht l-istess Att baqghu japplikaw permezz tal-artiklu 10(2)(ii).

kuntratt pubbliku (ara artikolu 5 tal-istess Att). Imbaghad kull persuna li kellha dritt fuq l-art hekk effettwata kellha d-dritt li tirrikorri lill-Bord tal-Arbitragg biex tikseb kumpens ghat-tehid tal-art.

Illi fir-rigward l-art meritu tal-procedura odjerna, din kienet ittiehdet minghand l-awturi tar-rikorrenti Joseph Aquilina permezz ta' rizoluzzjoni tal-Parlament datata l-4 ta' Lulju, 1983, (ara fol. 357). Illi b'ittra ufficjali datata 14 ta' Jannar, 1985 (Dok. MA9 a fol. 86) il-Kummissarju tal-Artijiet informa lill-Joseph Aquilina li l-art in dizamina kienet kolpita bl- imsemmija rizoluzzjoni u ghalhekk kellu dritt a tenur tal-artikolu 5(3) tal-Att li jirrikorri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet biex jigi deciz il-jedd tieghu kif ukoll l-ammont ta' kumpens. Joseph Aquilina hekk ghamel u l-Bord iffissa l-kumpens dovut ghat-tehid tal-art bhala art agrikola fil-valur ta' €4,000.

Illi skond l-Artikolu 6 tal-Att tal-1983 kull art li tittiehed bis-sahha tal-istess Att ghandha tigi stmata ghall-finijiet tal-kumpens dovut taht l-Artikolu 5 tal-Att bhala raba' jew moxa, skond il-kaz. Izda, l-Artikolu 7 tal-istess Att jipprovdi li jekk l-art tkun inkisbet qabel l-14 ta' Frar 1983 bi prezz oghla mill-istima rizultanti skond l-Att, il-kumpens jinhadem mod iehor.

Ir-rikorrenti pprezentat dawn il-proceduri billi qed tghid bl-applikazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983 hija ma rcevietx kumpens gust u xieraq ghat-tehid tal-art taghha. Essenzjalment il-kwistjoni hi jekk il-kumpens ta' erbat elef euro (€4,000) likwidat mill-Bord tal-Arbitragg kienx wiehed gust.

Ir-rikorrent issostni li l-ligi ma tipprovdiex mekkanizmu ghal hdim ta' kumpens xieraq billi l-art hija meqjusa jew bhala art agrikola jew art fabbrikabbili minghajr ma jittiehded kaz tal-potenzjal edilizju tal-art. Hi ssostni li fil-mument meta l-art ittiehdet minghand missierha, din kellha potenzjal ta' zvilupp billi kienet fil-pjan tal-awtorittajiet biex sservi bhala zona residenzjali. Il-ligi tinjora kompletament il-fatt li fil-mument meta l-art ittiehdet l-izvilupp fuqha kien imminenti. Tghid li l-Att 1 tan-1983 dahhal artijiet li mhux fabbrikabbili fiz-zona tal-izvilipp izda iddetta fl-istess hin li dawk l-artijiet ghandhom jibqghu kkunsidrati bhala artijiet agrikoli ai fini ta' kumpens. L-iskop tal-ligi, skond ir-rikorrenti, kien li l-Gvern jakkwista art u jghaddiha lill-privat minghajr

ma jhallas kumpens gust lis-sid. Ghalhekk tishaq li l-kriterju uzat hu leziv tad-drittijiet taghha taht l-art 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja billi l-istat naqas li jzomm bilanc gust bejn l-interess generali u dak tal-individwu.

Ir-rikorrenti ghamlet referenza ghas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Guza Debono et vs l-Onor.Prim Ministru et fejn l-Artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983 gie dikjarat null billi jirrestringi l-kumpens ghal art moxa jew agrikola u jinjora l-potenzjal edilizju tal-art. Ir-rikorrenti stiednet lil dina l-Qorti biex tqis tajjeb ir-ragunament tad-decizjoni tal-Prim Awla fil-kaz ta' Guza Debono. Din is-sentenza pero kienet giet revokata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' April 1992 li ddecidiet li l-procedura li saret kienet intempestiva billi ma saritx talba quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet biex jigi determinat il-kumpens skond l-Att tan-1983. Dwar il-mertu l-Qorti Kostituzzjonali qalet li l-Prim Awla giet indotta f'meandri ghaliex il-qofol tal-kawza ntilef fl-eskursjonijiet tangenzjali u ghalhekk hi ma kinitx se tikkunsidrahom billi ma kellhiex l-obbligu li tghid fejn taqbel u ma taqbilx - ghaliex tonqos in-necessita gudizzjali li torbotha. Lanqas qablet li fis-sentenza kienu gew dikjarat nulli biss certi artikoli tal-ligi imma li effettivament il-Prim Awla kienet qed tannulla l-Att kollha.

Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza sussegwenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Joseph Bartolo vs Prim Ministru et** deciza fis-27/2/2009 fejn il-Qorti, f'kaz simili ghal dak odjern, sabet li l-artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983 ma kienx jilledi d-dritt ghall-kumpens xieraq tar-rikorrent Joseph Bartolo.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha r-rikorrenti stqarret li hija konxja ta' dina s-sentenza imma tghid li ghandha riservi dwarha, u li wiehed irid ikun kawt hafna qabel ma japplika l-istess qies li applikat il-Qorti Kostituzzjonali f'dik il-kawza.

Il-Qorti Kostituzzjonali kienet qalet hekk:

> biex effettivament jigi determinat jekk l-Att dwar Arji ghall-Izvilupp ta' Bini, Att Nru. I tal-1983, ivvjolax id-drittijiet fondamentali tal-appellant, kif qed jigi allegat jew inkella le, irid jigi kkunsidrat jekk dan l-Att jipprovdix, ossia kienx jipprovdi, ghal mekkanizmu jew procedura gusta li tirreintegra persuna li tkun giet esproprjata mill-proprjeta taghha fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel ma

> dik il-proprjeta giet hekk esproprijata, u jekk giex hekk reintegrat fl-istat ekonomiku li kien fih qabel ma' l-art in kwistjoni giet esproprjata.

Dik il-Qorti ezaminat id-diversi provvedimenti tal-Att 1 tal-1983 u kienet sabet li l-artikoli tal-ligi in kwistjoni kienu jipprovvdu dana l-mekkanizmu. Hi qalet li:

> kkunsidrati l-provvedimenti tal-ligi kollha applikabbli ghad-determinazzjoni tal-kumpens xieraq meta l-art esproprjata bis-sahha tal-Att tkun giet akkwistata qabel l-14 ta' Frar 1983, ossia z-zmien rilevanti ghall-kaz tar-rikorrenti, il-ligi tohloq parametri cari, oggettivi u gusti dwar kif il-kumpens xieraq f'tali kazijiet ghandu jigi determinat. Dawn il-kriterji joholqu bilanc gust u proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sid min-naha l-wahda, li jigi mcahhad forzosament mill-proprjeta tieghu minhabba l-akkwist obbligatorju da parti tal-Gvern, u l-interess tal-Gvern li jiehu art tal-privat meta din hi mehtiega ghal skop pubbliku. Dan l-iskop pubbliku qatt ma gie kkontestat mir-rikorrenti".

Lanqas fil-kaz prezenti ma huwa qed jigi kkontestat l-iskop pubbliku.

Ir-rikorrenti ssostni li l-art in kwistjoni ma kelliex tigi valutata bhala art agrikola jew art moxa stante li effettivament, din l-art fil-fatt giet sussegwentement zviluppata. Illi ghalhekk issostni li meta saret l-istima tal-art ghall-fini ta' kumpens, f'dak il-kumpens kellu jitqies il-potenzjal tal-izvilupp biex b'hekk jintlahaq bilanc gust fil-konfront taghha.

Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Barbara vs Kummissarju tal-Art**, App 15/01/2007, il-Qorti qalet li meta tigi stmata art agrikola l-potenzjal tal-art kellu jittiehed in konsiderazzjoni.

Dik il-Qorti ikkonkludiet hekk fil-kuntest ta' kif kellha ssir stima ta' art agrikola:

> Bl-interpretazzjoni li qeghda taghti l-Qorti jkun ifisser li meta l-art tigi stmata bhala raba jew moxa, il-valur tal-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament. Dan il-prezz tas-suq wiehed jasal ghalih fl-ewwel lok billi jinghata l-valur intrinsku ghall-uzu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero, biex jinghata kumpens gust, wiehed ma ghandux jieqaf hemm. Minflok, ghandu jikkonsidra d-diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbieghha volontarjament "in the open market". Mhux eskluz li fattur li jista' jittiehed in konsiderazzjoni huwa precizament jekk l-istess art ghandhiex jew le l-potenzjalita` ta' zvilupp edilizju. Dana qed jinghad ghaliex ghandu jkun ovvju li kull art li fil-prezent tikkwalifika bhala li hija art tajba ghall-bini, jew li fuqha sar il-bini, fil-passat, u cioe fi zmien qabel ma' dik l-art akkwistat tali kwalifika, dik l-istess art kienet jew art rurali jew art moxa.

Ghalhekk, skond dina s-sentenza, filwaqt li l-art in kwistjoni ghandha tigi meqjusa bhala agrikola, ghall-fini biex jigi stabbilit il-kumpens, irid jittiehed qies mhux biss tal-art bhala tali, izda ta "diversi fatturi ohra" li jirrizultaw mill-provi u li jistghu jinfluwixxi fuq l-istess valur.

Ovvjament izda, wiehed ma jridx ihares lejn l-area kif zviluppat illum jew l-uzu li l-Gvern ried jaghmel biha fil-futur u lanqas ma ghadu jhares lejn il-prezzijiet li artijiet fl-inhawi qed igibu fis-suq illum. Huma ic-cirkostanzi jew fatturi ezistenti fl-epoka tal-1983 (meta ttiehdet l-art) li jridu jigu meqjusa fl-istima tal-istess art. [Ara f'dan is-sens is-sentenza **Tonna vs Kummissarju tal-Artijiet**, App 26/01/2018 u **Schembri vs Malta** 10/11/2009].

Il-valur fis-suq tal-art tar-rikorrent meta din giet kolpita bl-esproprjazzjoni kien il-valur fis-suq ta' dik l-art bhala raba' jew moxa. L-art tar-rikorrenti ma kinitx tkun fabbrikabbli li kieku ma kienx ghall-fatt li l-art ittiehdet ghal skop pubbliku in forza tal-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini. L-art ma kellha u ma kien ikollha ebda "potenzjal" ta' art fabbrikabbli, li kieku ma kienx ghall-"esproprju" imwettaq mill-Gvern; kieku l-Gvern ma hadiex, l-art agrikola kienet u agrikola kienet tibqa.

Ir-rikorrenti tikkontendi li fiz-zmien tal-esproprjazzjoni l-art in kwistjoni kienet tiswa' fis-suq hafna aktar minn €4,000 u dana minhabba l-potenzjal ghall-bini li tippretendi li kellha; potenzjal li, skond hi, gie ghal kollox injorat fil-kriterji adottati fl-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini ghad-determinazzjoni tal-kumpens xieraq meta l-Att jikkunsidra art bhala agrikola jew fabbrikabbili biss.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument billi, kif konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali, l-Att dwar l-Arji ghall-Izvilupp tal-Bini kien jiehu in konsiderazzjoni l-potenzjal ghall-bini tal-art ghax il-ligi tipprovvdi li meta xi hadd ikun akkwista bona fide u qabel l-14 ta' Frar 1983 art bil-ghan ta' zvilupp fil-futur, u allura bi prezz oghla minn dak likwidabbli skond il-Kap. 88 ghal art raba' jew moxa, kien hemm il-possibilita li jithallas dak il-prezz oghla. In oltre art fabbrikabbli skond il-Kap. 88 ma setghetx tigi inkluza f`arja ghall-izvilupp tal-bini. Skond l-art. 3(4) tal-Att art meqjusa

bhala art ghall- bini ma setghetx tiddahhal f'arja ghall-izvilupp tal-bini. Dan ifisser illi l-art tar-rikorrent ma kinitx ghal bini, ghax kieku kellha dak l-potenzjali ma kinitx tintlaqat bl-att.

Illi l-valur tal-art kellu bilfors jigi konsidrat u stabbilit b'riferenza ghal dik li kienet il-vera natura u kwalita tal-proprjeta fil-mument tal-akkwist mill-Gvern (b'mod oggettiv u mhux bil-kriterji soggettivi tas-sid) u skond il-kwalita li giet attribwita lilha mill-Att. Li ma kienx hekk, is-sidien li tittehdilhom l-art ghal skop pubbliku jigu jiehdu vantagg mill-awment fil-valur tal-art minhabba fl-iskop pubbliku li ghalih tkun ittiehdet (**Nikolina Xerri vs Kummissarji tal-Artijiet**, Kost 26/01/2018). Dak li kellha tfittex ir-rikorrenti huwa illi tinghata kumpens xieraq ghan-natura ta' art li kellha, u mhux li taghmel kemxa flus bis-sahha ta' ligi, li hija tikkunsidra bhala hazina.

Illi ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti nghatat bhala kumpens ghall-art esproprjata daqs kemm kienet tiswa qabel l-esproprju u konsegwentement giet reintegrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel ma' l-istess art giet esproprjata. Fid-dawl ta' dan il-fatt l-ilment taghha li bil-kumpens ta' Lm4,000 gew vjolati d-drittijiet taghha sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea huwa nfondat.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeciedi billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghha.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur