Esproprjazzjoni

Kap 88

Att 1 tal-2006

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea-Dewmien

Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

Kumpens Pekunjarju u Non Pekunjarju

QORTI CIVILI - PRIM' AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' April, 2019

Kawza Numru : 1
Rikors Kostituzzjonali Numru : 78/2015/LSO

Maurice Pisani

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet u l-Avukat Generali

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Maurice Pisani (ID 666530M) datat 26 ta' Ottubru 2015 fejn esponew: -

Illi r-rikorrent huwa proprjetarju ta' 5/16 sehem indiviz ta' l-utile dominju perpetwu ta' bicca art f' Marsaxlokk tal-kejl ta' 5120 metri kwadri, li tmiss mill-Grigal ma' proprjeta' ta' Aldo Debono, mix-xlokk ma' proprjeta' ta' Joseph Bruno Oliver u mil-lbic ma' proprjeta' ta' sidien mhux maghrufa, liema art hija murija bhala Plot 1A fuq il-Pjanta L.D. 187/87/A/7. Illi l-imsemmi 5/16 sehem indiviz ta' din l-art kien jappartjeni lil mart ir-rikorrent Josette Pisani, li taghha r-rikorrent huwa eredi universali, filwaqt illi l-kumplament jappartjeni lill Tony u Mary Spiteri.

Illi l-imsemmija art ittiehdet mill-poter ta' l-imsemmija Josette Pisani mill-intimat Kummissarju ta' l-Artijiet permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 22 ta' April 1988 bl-Avviz numru 294 u l-akkwist ta' din il-bicca art kellu jkun b'xiri assolut, u dan sabiex tinbena l-*power station* ta' Delimara.

Illi hdax-il sena wara, permezz tal-Avviz ta' Ftehim datat 2 ta' Awwissu 1999, l-intimati offrew kumpens mizeru ta'

Lm878 (tmien mija u tmienja u sebghin Liri Maltin) ekwivalenti ghal €2045.19 (elfejn u hamsa u erbghin ewro u dsatax-il centezmu) li fil-fehma tal-esponenti bl-ebda mod ma kien jirraprezenta l-ammont illi l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament.

Illi l-predecessur fit-titolu tar-rikorrent, Josette Pisani, ikkontestat il-kumpens offrut permezz ta' ittra ufficjali datata ghoxrin (20) ta' Awwissu 1999 u talbet kumpens ta' Lm11,200 ekwivalenti ghal €26,088.98.

Illi sussegwentement l-intimat Kummissarju tal-Artijiet beda proceduri quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet izda sal-gurnata tal-lum, wara li ghaddew iktar minn sebgha u ghoxrin (27) sena minn meta harget id-Dikjarazzjoni tal-President u ttiehdet fizikament l-art fuq imsemmija tant li nbniet il-*power station* ta' Delimara, ghadu ma thallas ebda kumpens ghad-deprivazzjoni tal-proprjeta` tar-rikorrent.

Illi fil-fatt il-proceduri quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet gja ilhom pendenti hmistax-il sena u gja gew differiti ghal tnejn u sittin (62) darba u ghalhekk bl-ebda mod ma offrew lir-rikorrent rimedju effettiv sabiex jigi kkumpensat ghall-art tieghu, u ghaldaqstant fic-cirkostanzi tal-kaz ir-rikorrent ghandu jkollu access dirett lil dina l-Onorabbli Qorti. Apparti minn hekk il-kumpens li jista' jaghti l-Bord ta' Arbitragg bl-ebda mod ma jista' joffri kumpens adegwat lir-rikorrent tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz inkluz it-trapass taz-zmien ezagerat mindu l-art ittiehdet fil-pussess ta' l-intimat Kummissarju ta' l-Artijiet, il-*purchasing power* tal-

flus, u tenut kont ukoll tal-fatt illi filwaqt li l-art sal-lum ghadha ma gietx formalment trasferita lill-istess intimat, l-art qed tintuza bhala art industrjali tant li fuqha hemm il-*power station.*

Illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikkorent sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem, kif ukoll ksur tad-dritt fondamentali tar-rikorrent ghal smigh xieraq fi zmien ragjonevoli kif protett mill-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem maghmula parti mil-ligi ta' Malta bis-sahha ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, ir-rikorrent jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna:

1. Tiddikjara illi d-drittijiet fondamentali protetti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem, kif ukoll dawk protetti fl-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem maghmula parti mil-ligi ta' Malta bis-sahha ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) gew miksura fil-konfront tar-rikorrent.

2. Taghti ghalhekk dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti taht il-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, fost affarijiet ohra, billi (i) tillikwida u tikkundanna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet ihallas kumpens gust ghad-deprivazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrent, u (ii) tillikwida u tikkundanna lill-intimati jhallsu d-danni ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent inkluz id-danni mhux pekunjarji ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, salv kull rimedju iehor li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas subizzjoni.

Rat li din ir-rikors gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-24 ta’ Novembru 2015 f’ 12:30pm, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-intimati b’ ghaxart ijiem zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali u l-Kummissarju tal-Artijiet datata 20 ta’ Novembru 2015 a fol 9 tal-process fejn esponew bil-qima:

1. In linea preliminari jigi rilevat li l-azzjoni tar-rikorrenti hija ghal kollox intempestiva ladarba l-proceduri quddiem il-Bord ta' Arbitragg ghadhom ma ntemmux. Ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti hija umilment mitluba biex ma tinqediex bis-setghat konvenzjonali taghha skont il-proviso **tal-**

artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. IIli subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-intimati jopponu t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrilevaw illi ma gie lez l-ebda dritt fundamentali protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew fl-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew fl-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tar-rikorrenti *stante* li l-kumpens offrut mill-esponent Kummissarju fuq l-art in kwistjoni, liema art kienet meqjusa bhala art agrikola fit-termini tal-**Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta** fiz-zmien meta giet iddikjarata mehtiega ghal skop pubbliku, huwa wiehed gust u konformi ma' dak dispost fl-**artikolu 27 tal-imsemmi Kap. 88** hekk kif ampjament spjegat fl-atti tal-proceduri quddiem il-Bord ta' Arbitragg;

3. Illi d-dewmien *o meno* tal-proceduri quddiem il-Bord ta' arbitragg ma jikkostitwix lezjoni fir-rikorrenti taht l-artikoli msemmija *stante* li r-rikorrent ghandu d-dritt ghall-imghax fuq il-valur tal-art mid-data ta' meta din ittiehdet sa meta finalment isir il-kuntratt skont kif jipprovdi **l-artikolu 12(3) tal-Kap. 88 tal-Ligiiet ta' Malta;**

4. Illi *in ogni caso* l-esponenti m'ghandhom ebda kontroll fuq il-mod kif il-kawzi jitmexxew quddiem il-Qrati;

5. Illi *di piu`*, jigi rilevat li r-rikorrent fl-ebda stadju tal-proceduri quddiem il-Bord ma rregistra xi lment ghad-dewmien;

6. Illi *data ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fl-umli fehma tal-esponenti fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti;

Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, l-esponent ghar-ragunijet fuq esposti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li ma jirrizulta ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea;

Bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 20 ta' Gunju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Paul Cachia ghar-rikorrenti u Dr Francesca Zarb ghall-Awtorita` tal-Artijiet. Dr Roma D'Alessandro ghall-Avukat Generali msejha tliet darbiet ma dehritx. Id-difensuri trattaw ir-rikors ghat-trasfuzzjoni tal-gudizzju tal-Awtorita` tal-Artijiet datat 2 ta' Meiju 2017. Il-Qorti laqghet it-talba u tordna t-trasfuzzjoni tal-atti f'isem "L-Awtorita` tal-Artijiet" minflok "Il-Kummissarju tal-Artijiet", kull fejn hu mehtieg. Dr Cachia ddikjara li ma kellux provi ulterjuri. Ir-rikors gia differit ghall-provi dokumentarji tai-intimati u affidavits jekk ikun il-kaz ghad-19 ta' Ottubru 2017 fid-9:30a.m.

Aktar tard dehret Dr Roma D'Asessandro ghall-Avukat Generali li hadet konjizzjoni tal-verbal tal-lum.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita` tal-Artijiet datata 13 ta' Novembru 2018 a fol 512 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet risponsiva tal-Avukat Generali datata 10 ta' Dicembru 2018 a fol 520 tal-process

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma inkluz dak tas-seduta tat-Tlieta 8 ta' Jannar 2019 (fol 531) fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet: Dr Paul Cachia u Dr Tonio Azzopardi, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema elettronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Marzu 2019 fid-9:30a.m.

Rat il-verbal tat-28 ta' Marzu 2019 fejn b'ordni tal-Qorti il-kawza giet differita ghall-istess skop tal-verbal precedenti ghat-30 ta' April 2019.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi r-rikorrent jilmenta li qed isofri lezjoni fid-drittijiet fondamentali tieghu skont l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem,** maghmula parti mil-ligi ta' Malta

bis-sahha ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (**Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta)**, il quddiem imsejjah "**Il-Konvenzjoni**", kif ukoll skont l-**Artikolu 6** tal-istess Konvenzjoni **u l-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, '**il quddiem imsejjah **"Il-Kostituzzjoni."** Dan peress li minnkejja t-trapass ta' 27 sena mill-pubblikazzjoni ta' Dikjarazzjoni tal-President u t-tehid fiziku tal-art bhala formanti parti mill-proggett tal-bini tal-*power station* ghadu ma thallas l-ebda kumpens lir-rikorrent. Ghaldaqstant qed jitlob rimedju ghal din il-vjolazzjoni f' kumpens pekunjarju u non pekunjarju *ai termini* tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni.**

Huwa qed jilmenta li minnkejja li porzjoni art appartenenti lill-awtur fit-titlu tieghu, Josette Pisani, tal-kejl ta' 5120 metri kwadri, kif deskritta fir-rikors u fl-atti, ittiehdet mill-poter taghha wara Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-22 ta' April 1988, u inbniet, izda sallum ghadu ma thallas l-ebda kumpens u lanqas ghandu rimedju effettiv fil-ligi. Ilmenta, inoltre, li l-proceduri quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet ilhom pendenti ghal xi hmistax-il sena u li dawn il-proceduri ma joffrux garanzija effettiva ghas-salvagwardja tad-drittijiet kollha tieghu.

Konsegwentement, qed jitlob lill-Qorti tillikwida u tikkundanna lill-intimat ihallas kumpens gust ghad-deprivazzjoni tal-proprjeta` tal-attur, kif ukoll il-likwidazzjoni u l-kundanna tal-intimati ghad-danni non-pekunjarji sofferti minhabba ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu.

Illi l-Avukat Generalli u l-Kummissarju tal-Artijiet laqghu billi gie eccepit, *in linea* preliminari, li l-azzjoni odjerna hija intempestiva fit-termini tal-artikoli 46(2) tal-Kostituzzjoni u 4(2) tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-mertu eccipew li ma gie lez l-ebda dritt fundamentali protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u /jew l-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u /jew l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li l-kumpens offrut fuq l-art in kwistjoni, li hija art agrikola fit-termini tal-Kap 88, hu gust u konformi mal-artikolu 27 tal-Kap 88. Gie sostnut ukoll, li d-dewmien tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg ma jikkostitwux lezjoni lir-rikorrent peress li r-rikorrent ghandu dritt ghall-imghax fuq il-valur tal-art mid-data ta' meta din ittiehdet, sa ma finalment isir il-kuntratt kif provdut fl-artikolu 12(3) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Ukoll ir-rikorrent ma kienx irregistra ilment ghad-dewmien fil-proceduri quddiem il-Bord, u *in ogni caso*, l-intimati m'ghandhom ebda kontroll fuq il-mod kif jitmexxew il-kawzi quddiem il-Bord.

<u>Fatti:</u>

Illi l-azzjoni odjerna tirrigwarda kaz ta' esproprjazzjoni ta' 5/16 sehem indiviż tal-utile dominju perpetwu ta' biċċa art qrib il-bahar f'Marsaxlokk tal-kejl totali ta' 5,120 metri kwadri, li tmiss mill-grigal ma' proprjeta` ta' Aldo Debono, mix-xlokk ma' proprjeta ta' Joseph Bruno Oliver u mil-lbiċ ma' proprjeta ta' sidien mhux magħrufa, liema art hija murija bħala Plot 1A fuq il-Pjanta L.D 187/87/A/7.[1]

[1] Pjanta ta' l-art mertu tal-kawza giet esebita mix-xhud Herman Borg, *principal technical officer* mad-Dipartiment ta' l-Artijiet, fis-seduta tat-2 ta' Frar 2016 u tinsab immarkata bhala **Dok. Lands 1** u esebita *a fol.* 274 tal-process.

Dan is-sehem indiviz kien jippartjeni lil mart ir-rikorrent illum defunta Josette Pisani. Jirrizulta li r-rikorrent Maurice Pisani hu l-eredi universali ta' Josette Pisani u dan skont it-testment taghha datat 28 ta' April 2006, esebit bhala Dok MP4 (fol 22-23).

Illi permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 22 ta' April 1988, (Dok MP5)[2] il-Kummissarju tal-Artijiet iddikjara li l-art in kwistjoni giet esproprjata. Ftit wara li giet ippubblikata d-dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, il-Gvern ghadda sabiex jibni l-*power station* ta' Delimara fuq l-art tar-rikorrenti, u s-sit kien parti minn sit akbar li gie okkupat mill-Korporazzjoni Enemalta. In segwitu, hdax-il sena wara, il-Gvern kien offra kumpens ta' Lm878 permezz ta' avviz ta' Ftehim datat 2 ta' Awwissu 1999, Dok MP6[3], liema kumpens kien gie rifjutat minn Josette Pisani. Difatti, hija kienet ikkontestat il-kumpens, u permezz ta' ittra ufficjali datata 20 ta' Awwissu 1999, Dok MP7[4] hi kienet talbet l-ammont ta' Lm11,200 ekwivalenti ghal (€26,088.98).

Peress li ma giex accettat il-kumpens kienu bdew il-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet (Rik.Numru 28/00), liema proceduri gew pprezentati fil-31 ta' Mejju 2000. Jirrizulta wkoll, mill-assjem tal-provi, kif ikkonfermat in-Nutar Dr. Marisa Grech, li fl-2010 kienet

---

[2] Fol. 24.
[3] Fol. 26.
[4] Fol.27

regghet harget Dikjarazzjoni tal-President rigward l-art mertu tal-vertenza in ezami, sabiex sar it-trasferiment u l-Gvern akkwista it-titolu fuq din l-art bis-sahha tal-Att 1 tas-sena 2006. Il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet iddecieda l-kaz b'sentenza moghtija fis-27 ta' Jannar 2016, (fol. 276 *et sequens),* fejn gie deciz li Maurice Pisani ghandu jithallas l-ammont ta' sitt elef sitt mija u erbgha u ghoxrin ewro u hmistax-il centezmu (€6,624.15) ghas-sehem ta' 5/16 li kien appartenenti lid-defunta Josette Pisani.

Provi:

Maurice Pisani xehed (fol 14-15) datat l-20 ta' Jannar 2016, u qal li martu kienet proprjetarja ta' 5/16 sehem indiviz ta' bicca art kbira f'Marsaxlokk tal-kejl ta' 5120 m.k., u fuq din l-art illum hemm mibnija l-*power station* ta' Delimara. Qal li martu Josette mietet fl-10 ta' Dicembru 2008, kif jirrizulta mill-att tal-mewt Dok MP1, u huwa l-eredi universali taghha, kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji Dok MP2, Dok MP3, u mill-ahhar testment taghha Dok MP4. Ghalhekk qal li dan is-sehem jappartjeni lilu u llum ghandu 88 sena. Esebixxa Dok MP5, id-dikjarazzjoni Presidenzjali ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 22 ta' April 1988, li biha kienet giet esproprjata din l-art, u ghalkemm ghaddew diversi snin qatt ma rcevew kumpens. Spjega, li hdax-il sena wara, permezz tal-Avviz ta' ftehim datat 2 ta' Awwissu 1999, Dok MP6, il-Gvern offra kumpens mizeru ta' Lm878. Hu esebixxa wkoll Dok MP8, li hi l-istima tal-Perit E. Agius maghmula fis-16 ta' Awwissu 1999, fejn il-valur tal-art gie deskritt li ghandha valur agrikolu u kif ukoll ghax hi "waterfront", u skont l-istima

tal-Perit f'dak iz-zmien fl-1999, l-art kienet iggib Lm8,000. Difatti, qal li martu Josette, kienet ikkontestat il-kumpens offrut permezz ta' ittra ufficjali datata 20 ta' Awwissu 1999, u dak iz-zmien hi talbet kumpens ta' Lm11,200.

Qal li l-Kummissarju qatt ma rrikonsidra l-offerta tieghu u fit-30 ta' Mejju 2000, gew istitwiti proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet, (Rik. Numru 28/2000), liema proceduri qal li mexjin b'pass kajman, u ilhom pendenti hmistax-il sena u ghadhom ma nqatghux, kif jirrizulta minn Dok MP9 esebit. Ghalhekk, qal li ghalkemm ghaddew 27 sena minn meta ttiehdet l-art baqa' ma nghata l-ebda kumpens, u zied ighid, li meta jittiehed in konsiderazzjoni t-trapass taz-zmien, il-kumpens li jista' jaghti l-Bord ta' Arbitragg certament ma jistax ikun wiehed adegwat. Spjega wkoll, li llum l-art ghadha ma gietx formalment trasferita lill-Gvern, ghalhekk ghadha tieghu, izda minkejja dan, l-art illum tintuza bhala art industrijali ghall-generazzjoni tal-elettriku f'liema industrija illum hemm ukoll involut is-settur privat.

Xehed ulterjorment (fol 426)[5] u qal, li hu qat ma gie avzat bit-trasferiment u t-tieni esproprjazzjoni fl-2010, qatt ma gie notifikat dwar dan.

Herman Borg xehed (fol 269-271)[6] u esebixxa Dok Lands1, pjanta tal-proprjeta` Plot1A. Esebixxa Dok Lands2, l-*aerial photo* li juri s-sit in kwistjoni.

[5] Seduta tad-19 ta' Jannar 2017.
[6] Seduta tat-2 ta' Frar 2016.

Jonathan Scerri Executive Director Business Strategy and Operations mal-Korporazzjoni Enemalta, xehed (fol 283-286; fol 297)[7] u qal li l-Enemalta plc tokkupa s-sit fis-*site plan* murija, fejn illum hemm impjant ta' trattament u tal-hazna tal-ilma, u dan l-impjant ilu hemm mill-bidu tal-*power station*. Qal li x-*shareholders* tal-Enemalta huma l-Gvern ta' Malta u Shanghai Electric Power Company. Zied ighid li l-art hija mikrija minghand Vault Finance Ltd. b'kuntratt li sar fil-31 ta' Dicembru 2012. Hu rrefera ghall-kuntratt ta' bejn l-Enemalta plc u Vault Finance Ltd, izda dan jinkludi fih artijiet ohra wkoll, li mhumiex parti mill-art in kwistjoni. Qal li l-kuntratt ta' kera b'att pubbliku ghamluh.

Rega' xehed (fol 296 *a tergo* - fol 297) u esebixxa kopja tal-kuntratt bejn Vault Finance Ltd u Enemalta plc, liema kuntratt qal li jirrigwarda artijiet ohra u mhux biss l-art in mertu. (Dok JS1).

In-Nutara Marisa Grech[8] Assistent Direttur fid-Dipartiment tal-Artijiet, xehdet (fol 285-286; fol 380-382)[9] li l-art hi ta' Maurice Pisani u l-esproprju tal-art in kwistjoni kienet intalbet mill-Enemalta. Qalet li l-art in kwistjoni, bhalissa qeghda f'isem il-Gvern, rigward id-dirett *dominium*, u l-*utile dominium* f'isem Vault Finance Ltd. L-ewwel darba li deher l-esproprju ta' din l-art fil-Gazzetta tal-Gvern, kien fl-1988. Ikkonfermat li l-kaz **Agent Kummissarju tal-Artijiet vs Josette Pisani** gie deciz f'Jannar 2016. Hi kkonfermat li l-kuntratt tat-trasferiment mis-sidien sar ghax permezz tal-

[7] Seduta tat-12 ta' April 2016; Seduta tas-26 ta' Mejju 2016.
[8] Fol 288
[9] Seduta tat-12 ta' April 2016.

gazzetta tal-Gvern tal-2010, il-Gvern sar proprjeta` tal-art in kwistjoni. Qalet ukoll, li d-dritt ta' kumpens ghadu hemm. Hi esebiet Dok MG1, kopja tan-notifika tal-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern tal-esproprju tal-2010, jigifieri harget Gazzetta ohra fl-2010. Qalet li l-ammont ta' kumpens kien €6,568.83. Spjegat li l-Gvern ta' Malta fetah il-proceduri quddiem il-Bord ghaliex il-Kap 88 dak iz-zmien hekk kien jipprocedi.

Esebiet dokumenti Dok MG1. Mistoqsija ladarba jsir il-kuntratt ta' trasferiment, kif spjegat hi li sar fl-2010, l-interessi minn meta jithallsu lis-sidien jekk hux mill-1988 jew mill-2010, hi wiegbet li mill-1988. Hi vverifikat mal-*file* u ma sabitx li s-sidien gew notifikati bit-trasferiment. Hija esebiet Dok MG1, izda ma tafx kif giet mahduma r-rata ghal kull metru kwadru.

Hi regghet xehdet b'affidavit (fol 499) u kkonfermat li r-rikorrent jippossjedi 5/16 ta' parti indiviza art tal-kejl ta' **5120mk**, formanti parti minn territorju akbar ta' 97,974 mk. Il-Gvern offra kumpens lil Josette Pisani b'Avviz ta' Ftehim datat it-2 ta' Awwissu 1999 (Dok B) fis-somma ta' Lm878. Din is-somma giet ikkontestata (Dok C) fejn Josette Pisani talber Lm11,200. Sussegwentement infethu l-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg[10].

B'Dikjarazzjoni tal-President (Numru 198) datata il-15 ta' Frar 2010 l-imsemmija art ta' 5120 mk (Plot 1A fuq LD Nru 187/87/A/7) li dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tal-01/03/2010,

[10] Sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq Rik 28/000 FDP deciza fis-27 ta' Jannar 2017 esebita a fol 428. Jirrizulta li l-proceduri infethu mill-Agent Kummissarju tal-Artijiet fil-31 ta' Mejju 2000.

giet akkwistata b'xiri assolut. Il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu fis-27 ta' Jannar 2016 u stma l-art abbazi tal-valutazzjoni tal-esperti teknici fl-ammont ta' €6,624.15 b'referenza ghad-data ta' tehid u cioe` ghall-11 ta' Mejju 1988.

In kontro-ezami qalet (fol 508-511)[11] li fl-ewwel procedura ta' esproprjazzjoni, il-Gvern ma kienx ottjena t-titlu ghall-art u l-proceduri quddiem il-Bord saru ghax ma kienx gie accettat il-kumpens offrut. Ma setghetx twiegeb ghalfejn Il-Gvern ma stenniex il-proceduri tal-Bord biex jakkwista t-titolu u pproceda b'esproprju fl-2010. Qablet li l-Gvern akkwista t-titolu ghall-art bit-tieni Dikjarazzoni u sussegwentement ghadda t-titolu lill-Enemalta plc.

Mistoqsija ghaliex gie offrut li jithallas il-prezz l-antik minkejja li ghamlu procedura ta' esproprjazzjoni gdida fl-2010, qalet li dan kien ghaliex il-prezz ikkomunikat fl-avviz kien iffrizat u dak il-kumpens ma jistax jinbidel *ex lege* hlief bil-Qorti. Ikkjarifikat li t-titolu fuq il-proprjeta` ghadda fuq il-Gvern. Spjegat li d-drittijiet ghal kompensazzjoni (*compensation rights)* huma drittijiet reali li l-Gvern ghad irid jakkwista.

In-Nutar Pierre Attard xehed (fol 406c-406g)[12] u qal, li hu wiehed mill-amministraturi ta' Vault Foundation u Vault Foundation tinnomina l-unika Direttur ta' Vault Finance Limited. Spjega li l-art mertu tal-kaz giet akkwistat minn

[11] Seduta tat-12 ta' Lulju 2018.
[12] Seduta tat-8 ta' Novembru 2016.

Vault Finance Limited b'kuntratt datat 31 ta' Dicembru 2012, b'titolu ta' cens temporanju ghal hamsa u erbghin sena soggett ghall-kondizzjonijiet kollha li hemm fil-kuntratt ta' cens bejn il-Gvern u l-Enemalta Corporation. Fost dawn hemm li l-art tintuza biss ghall-generazzjoni u provvista tal-energija f'Malta. Spjega li l-art l-ewwel inghatat mill-Gvern favur l-Enemalta Corporation b'cens temporanju ghall-45 sena, u imbaghad il-Korporazzjoni bieghet l-utili dominju temporanju tal-istess lill-Vault Finance Limited.

Spjega li l-Vault Finance intrabtet bl-istess kondizzjonijiet li intrabtet bihom l-Enemalta Corporation, liema kondizzjonijiet kienu restrittivi, specjalment fir-rigward tal-uzu li jista' jsir mill-proprjeta' - u cioe`, setghet tintuza biss ghall-generazzjoni tal-energija tal-elettriku f'Malta jew ghal Malta.

L-iskop ta' dan il-kuntratt kien ir-*restructuring* tad-dejn tal-Enemalta. Vault Finance, li huwa *special purpose vehicle* (SPV) akkwistat l-*utile dominium* temporanium tal-proprjeta' mill-Enemalta u hadet finanzjament mill-Bank biex taghmel dan. Kriet l-istess proprjeta' lill-Enemalta ghall-istess skop tac-cens originali, u cioe`, ghall-produzzjoni tal-energija f'Malta, b'mod li kull *quarter,* jidhol bizzejjed kera biex ikopri l-pagamenti dovuti minn Vault lill-Gvern ghac-cens, u mill-Vault lill-Bank of Valletta. Kollox huwa regolat.

Il-ftehim huwa *tripartite,* billi Vault Finance kriet l-art lill-Enemalta bl-istess kondizzjonijiet.

Qal li l-azzjonisti ta' Vault Finance Limited huma Vault Foundation u l-Enemalta ghandha sehem wiehed.

Karl Borg xehed (fol 406a-c)[13] u gie mistoqsi kemm hu c-cens li qed jithallas minn Vault Finance Limited lill-Gvern ta' Malta, ghar-rigward ta' art ta' circa hamest elef mija u ghoxrin metru kwadru, qal li mill-*file* ma jirrizultalux. Mistoqsi dwar ir-rata ta' kull metru kwadru li Vault Finance qeghda tghaddi lill-Enemalta, qal li ma nhadmitx minnhom izda minn Price Water House Coopers.

John Zarb xehed (fol 422-425)[14] u qal li meta kien ghadu jahdem ma' Price Water House Coopers, kien responsabbli biex idderiga l-iskema li biha nehhew il-piz tad-dejn u rristrutturaw id-dejn tal-Enemalta. Hu kkonferma li l-art in kwistjoni kienet inghatat b'cens ta' 45 sena. Dwar l-art mertu tal-kaz, hu esebixxa Dok JZ1 (fol 413). Qal li l-valuatazzjoni kienet saret b'valur ta' mitejn miljun ghal *freehold*, wara valutazzjoni mill-Perit Joe Spiteri li tqabbad mil-Lands Department. Esebixxa Dok JZ2 u Dok JZ3, u qal li l-istima tal-perit tal-valur *freehold* tas-sit kollu kienet mitejn miljun, li jkopri 266,590 metri kwadri. Qal li ma saritx distinzjoni skont il-kwalita' jew posizzjoni tal-art. Ikkonferma li Vault xtrat l-art.

Qal li dan kien il-valur tas-sit *freehold* u ghalhekk il-valur tac-cens ghaz-zmien ta' 45 sena huwa ta' €149,200,084.

---

[13] Seduta tat-8 ta' Novembru 2016.
[14] Seduta tad-19 ta' Jananr 2017.

Rigward il-kera li kellha tithallas lill-Vault Finance, ippreciza li l-iskop tal-uzu li jista' jsir mill-art huwa ristrett hafna, u, inoltre, l-ammont ta' kera komputata b'riferenza ghall-kera li biha l-Vault tista' thallas id-dejn - kwindi ma kienetx kera kummercjali.

Ikkonferma li ma kellhomx stima ta' kemm kienet il-*commercial rent* tal-art in kwistjoni. Qal li jekk tiehu l-qsim tal-kiri bhala korrett, jista' jitqies bil-hamsa fil-mija (5%) fuq il-valur kapitali.

SEP (MALTA) HOLDING LTD

Ir-rikorrent esebixxa b'nota (fol 427) l-istatut ta' Enemalta plc (Dok Y) u ta' SEP (Malta) Holdings Ltd (Dok Z) li juru li fil-11 ta' Frar 2015 mitt miljun *Ordinary B Shares* gew akkwistati minn Sep (Malta) Holdings Ltd bil-valur nominali ta' €1 kull sehem, *fully paid up.* Minn dawn id-dokumenti jirrizulta li l-*majority shareholder* huwa l-Gvern ta' Malta li zamm f'idejh il-kontroll numeriku kemm tal-Kumpannija kif ukoll tal-Bord tad-Diretturi.

Sentenza tal-Qorti tal-Appell

Kopja tas-sentenza tas-27 ta' Jannar 2017 (Rik 28/00 FP) hija esebita bhala Dok X a fol 428 tal-process fejn il-Qorti kkonfermat l-istima tal-Bord ghar-ragunijiet hemm spjegati.

Stima *ex parte*

Ir-rikorrent esebixxa stima *ex parte* tal-Perit Robert Musumeci (fol 392) fejn ikkonkuda li l-valur tal-proprjeta' bhala libera u franka fuq is-suq miftuh, li ghandha spazju industrijali li jgib mizerjament valur ta' €1050 kull mk, jammonta ghall €5,376,000.

Il-kumpens ghall-okkupazzjoni ghandu jinhadem skont il-valur lokatizju, li f'kaz ta' *prime site* bhal dak odjern, ghandu jikkonvergi lejn medja ta' 6%. Skont tabella annessa mar-rapport, il-valur annwali lokatizju tas-sit ghas-sena 2015 huwa ta' €322,560. Il-valur lokatizju bejn April 1988 u llum, tenut kont tal-uzu sa mis-sena 1988 kien u baqa' wiehed industrijali, jammonta ghal €3,183,940. Ghalhekk ikkonkluda li l-valur lokatizju ta' 5/16 jammonta ghal **€994,981.**

Valur bhala Art Agrikola

Il-Perit Musumeci wkoll irraporta dwar il-valur attwali tal-proprjeta` meqjusa bhala art agrikola, li jammonta ghal €156,000, u 5/16 jammonta ghal €48,750.

ECCEZZJONI PRELIMINARI

L-Avukat Generali u l-Awtorita' tal-Artijiet eccipew preliminarjament l-intempestivita' tal-azzjoni odjerna *stante* li hemm proceduri pendenti quddiem il-Bord tal-Arbitragg. Ghalhekk talbu li din il-Qorti tiddeklina milli tezercita' l-kompenza Kostituzzjonali u konvenzjonali *ai termini* tal-

artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi kif gie ribadit fil-kaz "**Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et**" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher car li l-legislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bhala principju assolut fil-ligi Kostituzzjonali taghna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha, ghandha dejjem u tassattivament tezawrixxi r-rimedji kollha disponibbli taht il-ligi ordinarja, inkluzi dawk ir-rimedji li ma jkunux ragonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti ghandha diskrezzjoni wiesgha hafna dwar l-ezercizzju *o meno* tal-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha. Ovvjament, tali diskrezzjoni ghandha tintuza gustament u ragonevolment.

Fl-ahhar mill-ahhar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-gurisdizzjoni originali f'materja ta' lezjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali imma l-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li c-cittadin li qieghed jirrinfaccja ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. L-eccezzjonalita' ta' proceduri kostituzzjonali m'ghandhiex tissarraf bhala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza ghal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

Hawnhekk taqbel mar-rikorrent li l-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg ma jistghux jindirizzaw ir-rimedju mfittex illum b'mod effettiv.

Fis-sottomissjonijiet taghhom, l-intimati accennaw ghall-fatt li r-rikorrent u l-awtur fit-titlu tieghu ma ssollecitawx lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex ifittex jibda l-proċeduri quddiem il-Bord qabel milli fil-fatt infetħu.

Dan il-punt gie ripetutament skartat mill-Qrati taghna, inkluz din odjerna kif attwalment presjeduta fil-kaz Andrew Attard et vs Kummissarju tal-Artijiet, deciz fit-30 ta' Ottubru 2018 bl-applikazzjoni tal-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasbourg.

Fis-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' April 2006 *in re* **Rosaria Schembri et vs Avukat Generali et** kien intqal hekk fuq eccezzjoni simili:

"L-intimati qed jippretendu li r-rikorrenti messhom hadu passi biex jigi impost terminu fuqhom biex jiehdu l-passi li tridhom jiehdu l-ligi. Il-qorti ma taqbilx ma' dak sottomess billi l-obbligu li jagixxu hu impost mil-ligi fuq l-awtorita` kompetenti u mhux fuq ir-rikorrenti u ghalhekk [l-awtorita` hija] responsabbli ghad-dewmien li kien hemm f'dan il-każ biex inbdew il-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet".

Ghalhekk meta jissemma' li jkun hemm rimedju ieħor xieraq, irid jintwera (u dan jinkombi fuq l-eccipjent) li dan ikun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza

l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat[15]. M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li ser jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi[16].

*(Ara fost oħrajn sentenzi tal-On. Qorti Kostituzzjonali fil-kaz fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine"** 7/3/1994; tas-16 ta' Jannar 2006 fl-ismijiet "**Olena Tretyak vs Direttur taċ-Ċittadinanza u Expatriate Affairs**"; "**Vincent Spiteri vs Onor Prim Ministru et**," 31/8/1977; **"Mouwafak Toutoungi et. vs Kummissarju tal-Pulizija et."** 25/11/2011; u "**Stacey Spiteri et. vs Direttur tar-*Reġistru Pubbliku**" 27/4/2012, u sentenzi oħra hemm ċitati).

Illi huwa fatt ukoll li, minkejja li jista' jkun minnu li l-parti rikorrenti seta' kellha għad-dispożizzjoni tagħha rimedju "ordinarju", din il-Qorti xorta waħda jibqagħlha d-diskrezzjoni li tagħżel li tibqa' tisma' l-kawża. L-eżistenza ta' "rimedju ordinarju" ma torbotx idejn din il-Qorti milli tkompli tisma' kawża kostituzzjonali mressqa quddiemha. Id-diskrezzjoni li tuża trid tkun waħda prudenti u fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja[17].

---

[15] Ara Kost. 5.4.1991 fil-kawża fl-ismijiet **Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et** (Kollez. Vol: LXXV.i.106)
[16] P.A Kost. 9.3.1996 fil-kawża fl-ismijiet **Clifton Borg vs Kummissarju tal-Pulizija** (mhix pubblikata)
[17] P.A Kost. VDG 9.2.2000 fil-kawża fl-ismijiet **Victor Bonavia vs L-Awtorita` tal-Ippjanar** et (mhix pubblikata)

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta pacifiku li l-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg kienu ghadhom pendenti meta giet istitwita l-kawza odjerna. Ir-rikors tal-intimat Kummissarju gie istitwit fil-31 ta' Mejju 2000 u l-kaz gie finalment deciz b'sentenza tal-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar 2017. Kif jissottolinea r-rikorrent, dawn il-proceduri jirrigwardaw id-Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fit-22 ta' April 1988. Irrizulta fil-mori tal-proceduri pendenti quddiem din il-Qorti, li fl-1 ta' Marzu 2010, l-istess art ġiet esproprjata mill-Gvern ta' Malta li akkwista titlu fuqha b'xiri assolut bis-sahha tal-emmendi li kienu ġew introdotti għall-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet għall-Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta) **bl-Att I ta' l-2006.** Dan sehh b'riserva ghall-*compensation rights* li baqghu jispettaw lir-rikorrent.

Ikkonsidrat li r-rikorrent qed jilmenta li l-kumpens stabbilit bl-Att 1 tal-2006 mhuwiex kumpens gust billi jirreferi ghall-kriterji applikabbli ghall-esproprjazzjoni li sehh fil-1988. Inoltre qed jilmenta dwar id-dewmien li sofra minn meta l-art ittiehdet mill-pussess tal-awtur tieghu sad-data tad-decizjoni finali tal-Qorti tal-Appell.

Illi dawn il-kwistjonijiet jirrisolvu ruhhom f'apprezzament tal-element ta' proporzjonalita' bejn l-indhil tal-Istat u l-iskop pubbliku (*legitimate aim)* min-naha wahda, u l-jedd tal-privat li ma jigix deprivat mill-proprjeta' tieghu minghajr kumpens gust. Huwa evidenti li Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet huwa marbut bil-kriterji stabbiliti fil-ligi ordinarja, fil-kaz odjern, inkluz l-emmendi introdotti bl-Att 1 tal-2006 li jemmenda l-

Ordinanza Dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u b'mod partikolari, bil-klawsola transitorja (klawsola 9 tal-Att) u l-artikolu 27 tal-Ordinanza minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni fatturi li jaggustaw l-inflazzjoni jew, *purchasing power,* u d-dewmien, sabiex jigi determinat il-kumpens gust ghas-sid.

Illi fic-cirkostanzi din il-Qorti ghar-ragunijiet fuq dedotti, taghzel li tezercita d-diskrezzjoni taghha biex tkompli tisma' din il-kawza u kwind tirrespingi l-eccezzjoni sollevata.

FIL-MERTU

Illi huwa pacifiku li l-art f'Marsaxlokk tal-kejl ta' circa 5120 metri kwadri, ittiehed ghall-bini tal-*Power Station* f'Delimara. Il-generazzjoni u l-provvista ta' elettriku huwa manifestament meqjus bhala skop pubbliku, billi jirrigwarda utilita' essenzjali ghat-tmexxija ekonomika tal-pajjiz. Dan mhuwiex qed jigi kkontestat.

Inoltre lanqas mhu qed jigi kkontestat it-titlu tar-rikorrent ghal sehem ta' 5/16 mill-art imsemmi, kif ukoll l-fattispecje tal-kaz. Dwar dan, il-Qorti hija soddisfatta li r-rikorrent gab provi sufficjenti li jsostnu t-titlu tieghu ghas-sehem ta' 5/16 mill-art espropprjata.

Hawnhekk il-Qorti tippreciza s-segwenti :

- L-art ittiehdet b'xiri assolut b'Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-22 ta' April 1988.[18]
- L-Avviz ghal Ftehim (*Notice to Treat)*[19] intbaghat mill-Kummissarju tal-Artijiet ben 11-il sena wara, u cioe` fit-2 ta' Awwissu 1999 fejn gie offrut prezz, dak iz-zmien, ta' Lm878 ekwivalenti ghal €2045.19.
- Is-sid, Josette Pisani, ikkontestat l-ammont offrut u talbet Lm11,200 kumpens ghal sehemha, ossia €26,088.98.
- Il-Kummissarju tal-Artijiet beda proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg fil-31 ta' Mejju 2000. Josette Pisani ikkontestat il-*punctum temporis* tal-valutazzjoni billi sostniet li kellu jirreferi ghaz-zmien tal-Avviz ghal Ftehim (1999) u mhux tad-Dikjarazzjoni tal-President (1988).
- Kien hemm mizerjament 62 differimenti quddiem il-Bord sakemm inghatat is-sentenza fis-27 ta' Jannar 2016. Josette Pisani kienet ghalqet il-provi taghha tempestivament fit-tieni seduta, fil-11 ta ' Jannar 2001, filwaqt li kien hemm ghexieren ta' differimenti moghtija ghas-sentenza, anke meta l-istess periti teknici kienu lanqas biss ipprezentaw ir-rapport taghhom.
- Il-Bord iffissa kumpens fl-ammont ta' €6,624.15 ghas-sehem tar-rikorrent meqjus li l-art kienet art agrikola b'referenza ghad-data tat-tehid, ossia gimaghtejn wara d-Dikjarazzjoni tal-President - 26 ta' April 1988,

[18] Fol 62 tal-Atti allegati
[19] Fol.56 tal-Atti allegat

(Art 12(2) tal-Kap 88). Bl-imghax mill-11 ta' Mejju 1988.

- Ir-rikorrent appella quddiem il-Qorti ta' l-Appell li ikkonfermat is-sentenza tal-Bord b'sentenza finali tas-27 ta' Jannar 2017, moghti fil-mori ta' dawn il-proceduri.
- Fil-mori tal-proceduri inkorsi quddiem il-Bord, giet ippubblikata Dikjarazzjoni ohra tal-President, b'Avviz Numru 198 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2010[20], ghall-akkwist tal-art b'xiri assolut b'kumpens ta' €6,568.83 skont Avviz ta' Ftehim datat it-2 ta' Awwissu 1999.
- Mhuwiex ikkontestat li ma saritx notifika lis-sidien wara t-tieni pubblikazzjoni.[21]
- B'Kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dr. Pierre Attard tal-31 ta' Dicembru 2012[22], il-Gvern ta' Malta ikkonceda s-sit tad-Delimara Power Station, li jikkomprendi l-art in mertu, b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal zmien ta' 45 sena lil Enemalta Corporation plc. *verso* l-hlas tac-cens hemm stabbilit. Bl-istess kuntratt, l-Enemalta ttrasferiet l-*utile dominium* lil Vault Finance Limited, li hija *special purpose vehicle* imwaqqfa appozitament, ghall-korrispettiv stabbilit fl-Att. Inoltre, wkoll bl-istess Att, Vault Finance kriet lura l-proprjeta` lill-Enemalta plc bil-kondizzjonijiet stabbiliti fosthom restrizzjoni fuq l-uzu tal-art li kellu jkun limitat ghall-iskopijiet imfissra

[20] Fo.384
[21] Xhieda Nutar Marisa Grech tal-14 ta' Lulju 2016 a fol 380.
[22] Fol 299 *et seq*.

fl-Att dwar l-Enemalta inkluz l-generazzjoni u l-provvista tal-elettriku.[23]

- Fil-11 ta' Frar 2015 gew allokati 33% mill-ishma f'Enemalta plc lil SEP(Malta) Holding Ltd[24], kumpanija registrata Malta fejn l-unika azzjonista hija Shanghai Electric Power and Energy Development Ltd, registrata f'Hong Kong.[25]

FIL-MERTU

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*

Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".

[23] Klawzola.7.11.1.
[24] Fol.438 *et.seq.*
[25] Fol.464 *et seq.*

Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"*1. 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, recognizes 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 other authorities,* ***James and Others v. 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 v. Sweden****, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also* ***Broniowski v. Poland [GC****], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* **Hutten-Czapska vs Poland).** [26]

Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu soddisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli *ai termini* tal-

[26] App. No. 35015/97 - 19th June 2006.

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u cioe`:

(a) Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;
(b) L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u
(c) Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Ikkonsidrat li jirrizulta manifest li d-Dikjarazzjoni Presidenzjali, kemm tal-1988 kif ukoll tal-2010 kienu jikkostitwixxu interferenza fil-jedd tas-sid u tad-defunta martu tal-godiment pacifiku tal-proprjeta' taghhom.

Inoltre l-art in mertu ittiehdet mill-Gvern ta' Malta ghal skopijiet pubblici u b'xiri assolut. Ma hemmx kontestazzjoni dwar il-legalita' u l-iskop pubbliku tal-esproprjazzjoni li kien ghall-iskop tal-bini ta' *power station* ghall-generazzjoni u ghall-provvista tal-elettriku ghall-pajjiz kollu li huwa definittivament ghan socjali legittimu (*a legitimate social aim)*.

L-ilment odjern infatti, jindirizza l-kwistjoni ta' proporzonalita', jew *fair balance,* bejn l-interess pubbliku u l-jedd tal-privat ghall-kumpens gust. Skont ir-rikorrent, dan il-kumpens kellu jigi stabbilit b'referenza ghall-mument tat-tieni Dikjarazzjoni, fis-sena 2010, meta t-titlu tal-proprjeta` ghaddiet *ex lege* f'idejn il-Gvern. Inoltre, l-art kienet gie arrikkita bil-

benefikati kollha mibnija fuqha, senjatament mill-bini tal-kumpless kollu tal-*power station* ta' Delimara.

Ir-rikorrent esebixxa rapport ta' perit *ex parte,* li jiddeskrivi l-art mhux izjed bhala *art agrikola*, imma bhala "*art industrijali* " proprju b'referenza ghall-uzu li sar mill-agenzija governattiva. Skont ir-rikorrent, l-artikolu 9 tal-Att 1 tal-2006, li jistabilixxi r-regoli tal-valutazzjoni ghas-sitwazzjonijiet bhal din odjerna *ex ante,* b'riferenza ghall-pubblikazzjoni tan-notifika tal-ewwel Avviz, fejn id-Dikjarazzjoni tal-President saret qabel il-5 ta' Marzu 2003, hija lesiva tad-drittijiet fondamentali tieghu.

Tajjeb li l-parti rilevanti ta' dan l-artikolu, li huwa wiehed transitorju, jigi hawn riprodott:

"9. (2) (a) Il-President jista' dwar kull art li tkun suggetta ghal Dikjarazzjoni mahruga qabel il-5 ta' Marzu 2003, johrog Dikjarazzjoni gdida fejn jigi dikjarat x'ikun l-ammont ta' kumpens li l-awtorità kompetenti tkun lesta li thallas ghal dik l-art li d-Dikjarazzjoni tkun tirreferi ghaliha. Dik id-Dikjarazzjoni ghandu jkollha flimkien maghha stima li ssir minn perit arkitett u meta jkun hemm disponibbli pjanta ta' l-art deskritta fid-Dikjarazzjoni.

Izda meta tigi mahruga dik id-Dikjarazzjoni l-gdida l-kumpens ghandu jigi stabbilit abbazi tal-valur ta' dik l-art fid-data meta jkun gie notifikat xi avviz ghall-ftehim dwar dik l-art, u fejn ebda avviz ghal ftehim ma jkun gie hekk notifikat, skont il-valur ta' l-art kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

(b) Ghall-fini li jigi stabbilit jekk l-art ghandhiex tkun stmata bhala art ghall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa ghall-finijiet ta' dan is-subartikolu, ***id-data relevanti tkun id-data meta tkun harget id-Dikjarazzjoni originali mill-President, skont kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi li tkun fis-sehh fiz-zmien meta tkun harget id-Dikjarazzjoni originali.***

(c) Kull dikjarazzjoni gdida mahruga bis-sahha ta' dan l-artikolu ghandha, bla hsara ghad-disposizzjonijiet ta' dan is-subartikolu, tkun meqjusa bhala Dikjarazzjoni mahruga taht id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 22 tal-ligi principali u ghaliha ghandhom japplikaw id-disposizzjonijiet ta' l-istess artikolu kif emendat b'dan l-Att."

Kif jinghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasbourg fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland[27] - fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-kaz partikolari (jigifieri l-fattispeci partikolari tal-kaz) irid jigi ezaminat ghall-fini ta' tali determinazzjoni."** (Enfasi ta' din il-Qorti.)

Hekk wkoll, kif gie imfisser fil-kaz **Curmi v Malta -** ECtHR 22 ta' Novembru 2011[28]:

"2. Thus, any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth, cited above, pp. 26-28, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII)." (enfasi ta' din il-Qorti).

[27] App. No. 35015/97 - 19th June 2006
[28] App. Nru. 2243/10

Ara wkoll ad ez. **Philip Amato Gauci et vs Avukat Generali et** - Q.K. 26 ta' Mejju 2006), **Residual Limited (C24807) vs Kummissarju ta' l-Artijiet** - Q.K. 19 ta' Ottubru 2011), u sentenzi ta' din il-Qorti kif attwalment presjeduta fil-kaz **Philip Cauchi et vs Kummissarju tal-Artijiet –** 27 ta' April 2017).

Fil-kuntest tal-ezami tal-proporzjonalita' mahluqa bl-att tat-tehid, gie ribadit mill-Qorti Ewropea fil-kaz **Gera De Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs Malta** (deciz fil-5 ta' April 2011) :

"51. Compensation terms under the relevant legislation are material to the assessment of whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate burden on the individuals (see Jahn and Others, cited above, § 94). In this connection, the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference, and a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 of Protocol No. 1 only in exceptional circumstances (see ***The Holy Monasteries v. Greece,*** *9 December 1994, § 71, Series A no. 301-A). However, while it is true that in many cases of lawful expropriation only full compensation can be regarded as reasonably related to the value of the property, Article 1 of Protocol No. 1 does not guarantee a right to full compensation in all circumstances. Legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see* ***Urbárska Obec Trenčianske Biskupice v. Slovakia,*** *no. 74258/01, § 115, ECHR 2007-(extracts)."*

L-istess gie ritenut fil-kaz **Deguara Caruana Gatto and Others vs Malta -** (ECtHR, deciz fid-9 ta' Lulju, 2013) u f'**Schembri and Others vs Malta -** ECtHR deciz fl-10 ta' Frar 2010).

Hekk ukoll kif ribadit iktar recentement fil-kaz ta' **Galea and Others vs Malta**[29] deciza fit-13 ta' Mejju 2018:

"3. An interference with the peaceful enjoyment of possessions must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole, including therefore the second sentence, which is to be read in the light of the general principle enunciated in the first sentence. In particular, there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions (see Former King of Greece and Others v. Greece [GC], no. 25701/94, § 89, ECHR 2000-XII)."

In tema legali l-Qorti Ewropea tqies li hemm *a disproportionate burden* impost fuq is-sid meta l-kumpens: a) ma jkunx ragjonevoli, u b) ma jithallasx fi zmien ragjonevoli. Rigward dan l-ahhar punt, ravvisat ukoll fl-ilment tar-rikorrent dwar lezjoni tad-dritt tieghu ghas-smigh xieraq, ticcita testwalment: *"compensation for loss sustained could only constitute adequate reparation where it also took into*

[29] Application no. 68980/13

account damage arising from length of deprivation. It had moreover to be paid within a reasonable time."[30] (sottolinear ta' din il-Qorti).

Dan il-principju gie riaffermat mill-Qorti Ewropea fil-kaz citat ta' **Galea and Others vs Malta**:

"42. Compensation terms under the relevant legislation are material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate burden on the applicants. In this connection, the Court has already found that the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference and a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 of Protocol No. 1 only in exceptional circumstances (see ***Frendo Randon and Others v. Malta,*** *cited above, § 54).* ***The Court reiterates, however, that the adequacy of the compensation would be diminished if it were to be paid without reference to various circumstances liable to reduce its value, such as unreasonable delay. Abnormally lengthy delays in the payment of compensation for expropriation lead to increased financial loss for the person whose land has been expropriated, putting him in a position of uncertainty*** *(see Akkuş v. Turkey, 9 July 1997, § 29, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV).* ***The same applies to abnormally lengthy delays in administrative or judicial proceedings in which such compensation is determined, especially when people whose land has been expropriated are obliged to resort to such proceedings in order to obtain the compensation to which they are entitled*** *(see Aka v. Turkey, 23 September 1998, § 49, Reports 1998 - VI).* (enfasi ta' din il-Qorti).

---

[30] ECtHR - **Guillemin vs France** (1977) u **Jucys v Lithuania** No 5457/03 (2008)

Illi l-Qorti ghalhekk tqies li l-ilment sollevat skont l-A1P1 ghandhu jigi mistharreg fuq zewg binarji :

1. Il-kriterju ta' valutazzjoni (*punctum temporis* u karattru tal-art);
2. Id-dewmien esagerat.

Kriterju ta' Valutazzjoni

Jirrizulta li l-kumpens offrut jirrisali ghall-valur u ghall-karattru tal-art fiz-zmien tan-notifika tal-Avviz ghall-Ftehim (2 ta' Awwissu,1999).[31] skont ir-rapport tal-Periti Teknici Alan Saliba u Joseph Briffa, nominati mill-Bord. Il-Periti esperti, wara li qiesu li l-art ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola, iffissaw il-valur ta' 5/16 sehem fis-somma ta' €6,624.15, liema valur gie addottat mill-Bord fis-sentenza tieghu. Din is-somma tisboq il-kumpens offrut bl-avviz ghall-ftehim li rrefera ghas-sena 1988.

Gie rilevat li Josette Pisani kienet talbet kumpens fil-valur ta' Lm11,200 ghas-sehem taghha.[32] Skont stima tal-Perit Emanuel Agius annessa mal-ittra ta' kontestazzjoni taghha (fol 67 u 68) fejn ivvaluta l-art fl-ammont ta:

Lm4200 fis-sena 1988 [33] u
Lm11,200 fis-sena 1999[34]

---

[31] Rapport a fol. 236,237 u twegibiet in eskussjoni a fol.241 u 242 tal-process.
[32] Ittra Ufficjali tal-20 ta' Awwissu 1999.
[33] Valur ta' LM300p p. tumolo - sehem taghha ikkalkulat li jaghmel 1.4 T
[34] Valur ta' LM8000 p T - sehem taghha - 1.4 T

L-istess Perit sab li "*art vicin ta' din l-art u li qed f'pozizzjoni inqas vantaggjuza kienet giet stmata valur wisq izjed gholi.*"

Il-Perit ikkonferma din l-istima quddiem il-Bord (fol 70, 71).

Ir-rikorrent esebixxa rapport mahluf tal-Perit Musumeci, li ma giex imressaq in kontro ezami, (fol 392 *et seq*) li kkonkluda hekk dwar il-valur attwali fuq is-suq tas-sehem ta' 5/16:

- stima abbazi tal-uzu tal-art bhala wiehed industrijali - valur ta' €1,680,000 ghas-sehem ta' 5/16;
- Valur lokatizju tal-art b'uzu industrijali minn April 1988 - €998,981;
- Valur attwali tal-art bhala art agrikola - €48,750.

Aparti dawn l-istejjem, skont stima ohra maghmula mill-Perit Joseph Henry Spiteri inkarigat mill-Kummissarju tal-Artijiet (esebita bhala **Dok. JZ2** waqt is-seduta tad-19 ta’ Jannar 2017), fl-2011 l-art kollha tal-*power station* ta’ Delimara b’metragg ta’ 266,519 metri kwadri kellha valur ta’ mitejn miljun Euro (€200,000,000). Pro rata, hekk kif ikkonferma ix-xhud John Zarb, il-valur ta’ 5120 metri kwadri fl-2011 huwa ta’ **€3,840,000 (DOK JZ3** a fol.417) u kwind il-valur ta' 5/16 huwa ta' €1,200,000**.**

Ir-rikorrent jikkontendi li l-art saret proprjeta' tal-Gvern bit-tieni Dikjarazzjoni Presidenzjali. Dan gie kkonfermat minn Nutar Maria Grech li ipprecizat li l-*compensation rights* biss

ma jigux trasferiti lill-Gvern.[35] Ghalhekk huwa jippretendi li l-kumpens dovut jigi stabbilit fil-mument tat-"*tieni*" esproprjazzjoni.

Ir-rikorrent issottometta hekk:

*"Illi fil-fehma umli tal-esponenti l-provvedimenti tal-ligi fuq kwotati li jillimitaw il-kumpens ghaz-zmien tan-'notice to treat' rigwardanti l-ewwel esproprijazzjoni ma jzommux il-bilanċ mehtieg bejn l-interess privat u l-interess ġenerali kif mehtieg bl-*Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, *liema principju huwa skont gurisprudenza kostanti t-tielet rekwizit ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea; ... ... Illi apparti minn hekk ta' min jghid li l-Artikolu 9(2) tal-Att I ta' l-2006 jpoggi lis-sidien f'sitwazzjoni simili f'kategorija ta' kumpens kompletament differenti skont jekk ikunx sar avviz ghal ftehim jew le. Jekk ma jkunx sar l-avviz ta' ftehim, il-valur ta' l-art ikun dak fl-1 ta' Jannar 2005 filwaqt illi jekk ikun sar l-avviz, il-valur ikun il-valur fi zmien l-avviz. Fi kliem iehor it's just a question of luck jekk il-Kummissarju tal-Artijiet ikunx hariglek avviz ta' ftehim jew le.*"

Ikkonsidrat li l-kaz in dizamina jikkoncerna l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' l-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici [Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta]. Skont dawn l-artikoli, il-President ta' Malta jista' b'Dikjarazzjoni ffirmata minnu, jiddikjara li proprjeta` hija mehtiega ghal skop pubbliku[36]. Fiz-zmien tal-ewwel Dikjarazzjoni, huwa pacifiku li t-titlu tal-art m'ghaddhiex favur il-Gvern. Ghalhekk fiz-zmien applikabbli, l-process ta' l-esproprjazzjoni li kien gie avvjat bid-dikjarazzjonijiet tal-Gvernatur Generali, kien ghadu *in corso* u ma kienx ghadu

[35] Seduta tat-12 ta' Lulju 2018
[36] Art.3

gie mitmum sakemm inharget it-tieni Dikjarazzjoni. Difatti fid-Dikjarazzjoni tal-1988 insibu li "*l-akkwist ghandu jkun (is to be) b'xiri assolut.*"[37]

Dan ir-ragunament wassal lill-Qorti Kostituzzjonali, fil-kaz **Pawlu Cachia vs Avukat Generali u l-Kummissarju tal-Artijiet,** deciz fit-28 ta' Dicembru, 2001, biex tirritjeni hekk:

"*Ma jista' jkun hemm l-ebda dubju illi d-dritt tal-proprjeta' fuq l-art jibqa' tas-sid sakemm effettivament jigi pubblikat l-att definittiv li bih din tigi legalment trasferita mill-Gvern. Id-dikjarazzjoni presidenzjali timporta biss allura restrizzjoni, anke jekk assoluta, fuq l-uzu tal-proprjeta' minn sidha, u tinvesti lill-Istat bid-dritt li jaghmel uzu mill-istess proprjeta' ad eskluzzjoni ta' sidha jew ta' terzi persuni … ... hi d-dikjarazzjoni li bl-ebda mod ma tippriva lill-proprjetarju mid-dritt u mit-titolu li kellu fuq l-art. Tillimitalu biss l-uzu taghha. Limitazzjoni li l-Istat jista', meta u x'hin irid, inehhi. Chi bolla sbolla.* "

Dan inghad b'referenza ghall-indagni dwar il-kompetenza *ratione materiae* li kienet giet eccepita f'dak il-kaz. Izda dan ir-ragunament japplika ghall-kaz *in disamina* u din il-Qorti taqbel mieghu.

Madanakollu, billi l-ghan kien wiehed legittimu, u gjaladarba l-process ta' esproprju gie avvijat skont il-Ligi, fil-fehma ta'

[37] Fol 62.

din il-Qorti, l-kumpens ghandu jigi stabbilit fiz-zmien tal-ewwel Avviz ghal Ftehim u mhux fiz-zmien attwali.

It-tezi tar-rikorrent jipprevedi li:

1. Ghandha ssir valutazzjoni tal-art fis-sena 2010;
2. Li l-art tigi stmata bhala art *industrijali;*
3. Li l-Gvern ipprofitta mill-art billi ikkonceda l-utili dominju lil Enemalta Corporation u kien hemm koncessjoni in segwitu da parti tal-istess Korporazzjoni lill-Vault Finance Ltd.

Ikkonsidrat li **l-art 3 tal-Kap 88** kienet intiza biex tibda l-process ta' esproprijazzjoni, li kellha tasal fit-tmiem taghha bl-att tat-trasferiment finali fi zmien ragjonevoli, u mhux wara li jghaddu ghexieren ta' snin. Dan il-process seta' jigi imwaqqaf jew ghaliex l-iskop pubbliku ma jibqax ireggi, jew ghaliex il-Gvern stess kien hekk jiddetermina. Dan il-process irriserva favur is-sid jeddijiet ta' kumpens u xi jeddijiet ta' pussess fejn, ad ezempju, l-beni esproprjati kienu jinkludi dar ta' abitazzjoni jew bicca ta' art tajba ghall-bini. Izda certament ma setax, is-sid, iwaqqaf l-esproprju semplicement abbazi tad-drittijiet proprjetarji ordinarji tieghu. Is-sid seta' biss jikkontesta l-kumpens offrut. Dak mibdi bid-Dikjarazzjoni tal-President kellu jwassal ghat-trasferiment b'xiri assolut. Ma kienx hemm sorprizi f'dan ir-rigward.

Kien ikun forsi altru meta, kif sehh f'xi kazijiet ohra, l-Gvern akkwista biss b'titolu ta' pussess u uzu u waqqa' u kkostruwixxa bini gdid minghajr ma ghadda ghax-xiri tal-

proprjeta' milquta. F'tali kaz, dak kien meqjus bhala *esproprjazzjoni di facto* u l-agir tal-Gvern jitqies bhala wiehed illegali.

Taht din l-ottika, **l-klawsola 9 tal-Att 1 tal-2006**, li hija klawsola transitorja, ma biddlet xejn mill-process ghall-kumpens (*compensation rights)* mibdi bl-ewwel Dikjarazzjoni. Din il-Qorti ma tqiesx li r-rabta taz-zmien ta' valutazzjoni maz-zmien tal-ewwel Dikjarazzjoni huwa fih innifsu lesiv tad-dritt invokat mir-rikorrent. L-ghazla li ssir it-tieni Dikjarazzjoni kienet prettament mhollija fil-prerogattiva tal-Gvern u jekk ma saritx, il-process kien xorta jwassal ghall-att finali ta' trasferiment ta' titlu mis-sid ghal fuq il-Gvern Malti u l-applikazzjoni tal-artikoli rilevanti tal-Kap 88. It-tezi tar-rikorrent ma jregix ghaliex jorbot valutazzjoni ma decizjoni mehuda mill-Gvern biex jirregola t-titlu ghall-proprjeta' konformament ma’ process mibdi snin qabel. Anke l-kontestazzjoni quddiem il-Bord ma kenitx tirrigwarda t-trasferiment ta' titolu imma biss il-*quantum* ta' kumpens li kellu jithallas.

Ghalhekk pjuttost milli kwistjoni ta' aggustament ta' kumpens skont l-ewwel jew it-tieni Dikjarazzjoni, l-jeddijiet tas-sid jirrisolvu ruhhom f'kwistjoni ta' kumpens ragjonevoli tenut kont id-dewmien subit.

Dan il-hsieb ma jinbidilx b'referenza ghall-kuntratti li saru bejn il-Gvern ta' Malta u l-Korporazzjoni Enemalta u Vault Finance Ltd. Din tal-ahhar kienet imwaqqfa ghall-iskop ta' ristrutturazzjoni tad-dejn tal-Korporazzjoni Enemalta tenut

kont ir-restrizzjonijiet imposti mil-ligijiet tal-Unjoni Ewropea fuq *state aid*. Enemalta, ghalkemm hija korporazzjoni pubblika, ghandha l-iskop ewlieni li tipprovdi l-energija elettrika, u bhala tali assumiet wahda mir-responsabbilitajiet l-iktar essenzjali ta' Stat sovran. Gie enfasizzat waqt il-provi, u hekk jirrizulta mill-kuntratti voluminuzi esebiti, li l-uzu tal-art kollha hija ristretta ghall-iskop imsemmi. Huwa minnu li dahhlet kumpanija ohra, SEP, bhala azzjonista tal-Enemalta, izda l-kontroll tal-Korporazzjoni baqa' vestit fil-Gvern ta' Malta u kwindi, diment li dan ma jinbidilx, din il-Qorti ma tarax kif wiehed jista' jiddeduci li l-Gvern (jew anke il-Korporazzjoni jew Vault Finance) qed jaghmlu profitt ghas-servizz tal-privat, b'effett mit-trasferiment tal-31 ta' Dicembru 2012.

Ir-rikorrent ghandu jilmenta dwar is-segwenti *proviso* tal-artikolu 9 (2)(a) tal-Att 1 tal-2006, li ghall-pratticita` qed jerga' jigi riprodott, u cioe`:

"Izda meta tigi mahruga dik id-Dikjarazzjoni l-gdida l-kumpens ghandu jigi stabbilit abbazi tal-valur ta' dik l-art fid-data meta jkun gie notifikat xi avviz ghall-ftehim dwar dik l-art, u fejn ebda avviz ghal ftehim ma jkun gie hekk notifikat, skont il-valur ta' l-art kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005."

Jirrizulta li l-legislatur gibed linja bejn dawk l-istanzi fejn l-avviz ghal Ftehim kien gie notifikat u dawk fejn ma giex notifikat. F'dawn ta' l-ahhar, il-valur huwa marbut mal-1 ta' Jannar 2005.

Dwar dan l-intimati ma offrew l-ebda spjegazzjoni u din il-Qorti ghalhekk ma tista tasal ghal ebda konkluzjoni dwar dan il-punt.

Mid-dibattitu li sar fil-Kumitat Permanenti ghall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligi[38] fuq l-Abbozz Numru 58 tal-2005 [39] gie ddikjarat li l-ghan tal-emmendi kien sabiex jigi ffrizat il-valur tal-art ghal dawk l-esproprjazzjonijiet li kienu sehhew qabel, fejn kien ghadu ma harigx l-Avviz ta' Ftehim. Ir-raguni moghti kien li l-Gvern ma kienx identifika s-sidien. Ghal dawn l-esproprjazzjonijiet ma jigux akkreditati interessi (kontrarjament ghal dawk fejn ikun hareg l-Avviz ghal Ftehim).

Minn dan il-Qorti tiddeduci li l-intendiment kien li ghal dawk l-esproprjazzjonijiet antecedenti, fejn ikun inhareg l-Avviz ghal Ftehim, u kwindi l-kumpens ikun gie 'iffrizat', allura tapplika r-rata ta' imghax stabbilit fil-Kap 88 bhala kumpens ghall-pussess u uzu fil-mori sal-pubblikazzjoni tal-att tat-trasferiment.

Izda fil-fehma ta' din il-Qorti, l-applikazzjoni ta' imghax bir-rata ta' 5% mhuwiex bizzejjed biex jitnehha l-izbilanc bejn kaz u iehor proprju minhabba l-fattur ta' inflazzjoni.

F'kull kaz, sabiex l-art tigi stmata bhala art ghall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa, id-data operattiva tibqa' d-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali (*vide* art.27 tal-Kap 88). Jigi senjalat li fit-Tieni Dikjarazzjoni, il-Gvern offra kumpens ta' Euro6,658.83 li kien izjed minn dak dak offrut fl-ewwel Dikjarazzjoni tal-President (Lm878 ossia Euro2045.19) izda

[38] L-Ghaxar Parlament LAQGĦA NRU. 65, It-Tnejn, 16 ta' Jannar, 2006
[39] Li gie promulgat bhala Att 1 ta' 2006.

din is-somma kienet allaccjata mas-sena 1999 u mhux 1988.

Huwa pacifiku li:

"*Article 1 of Protocol No. 1 does not guarantee a right to full compensation in all circumstances. Legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see Urbárska Obec Trenčianske Biskupice v. Slovakia, no. 74258/01, § 115, ECHR 2007-... (extracts))."*

Dan premess il-partijiet kollha ghamlu riferenza ghal bran segwenti minn **Schembri and others vs Malta** (just satisfaction - ECtHR, dec. 20 ta' Settembru 2010):

"4. Accordingly, the sum to be awarded to the applicants should be calculated on the basis of the value of the land at the time of the taking, to be converted to the current value to offset the effects of inflation, plus simple statutory interest applied to the capital progressively adjusted. As in the present case the applicants have not yet received any payment at the national level, no such deductions are necessary. While the Court accepts the average statutory rate to be 5 % over the relevant period, it does not accept the Government's calculation of interest."

Fid-dawl tal-principji fuq enuncjati, din il-qorti hija tal-fehma li l-valur tal-art ghandu jigi stabbilit b'referenza ghaz-zmien tat-tehid tal-proprjeta (1988), u b'referenza ghall-karatterizzazzjoni tal-art dak iz-zmien bhala art agrikola, minghajr konsiderazzjoni ghall-kostruzzjoni tal-*Power*

Station, li kien proprju l-iskop pubbliku ghat-tehid tal-art. Dan *stante* li l-benefikati eretti saru in forza u entro l-parametri tal-iskop tat-tehid. Dan huwa konformi mal-kriterji stabbiliti fil-kaz **Schembri and Others (Just Satisfaction).**

Madanakollu huwa wisq evidenti li r-rikorrent u l-awtur fit-titlu tieghu, issubew lezjoni tad-dritt taghhom ghal kumpens xieraq u adegwat *stante* t-trapass ta' ghexieren ta' snin mill-ewwel Dikjarazzjoni kif ukoll *stante* l-applikazzjoni tal-kriterju rigidu offrut bil-proviso tal-artikolu 9(2)(a) tal-Att 1 tal-2006. Taqbel mar-rikorrent li l-kriterju ta' kalkolu ta' kumpens stabbilit mill-Qorti Ewropea fis-sentenza citata **Schembri and Others v Malta** (Just Satisfaction) mhix rispekkjata fil-*proviso* fuq citat tal-artikolu 9. Dan *stante* li l-kriterju ghall-iffisar tal-valur ma jehux in konsiderazzjoni l-effetti tal-inflazzjoni mid-data tal-ispussar effettiv.

Kif irragunat il-Qorti Ewropea fid-decizjoni fuq il-mertu fil-kaz **Schembri and Others vs Malta** (10 ta' Novembru, 2009):

"5. The Court considers that, in respect of a deed of expropriation which has not yet been concluded thirty-five years after the Government took over the land, to assess the price of the land for the purposes of compensation, yet to be paid, in accordance with values applicable decades before, would not be consonant with the spirit of the Convention. It follows that the value of the land established in accordance with the law cannot by itself be considered adequate, in the applicants' case. The Court notes that to this sum interest of 5% per annum will be added. However, while acknowledging that the setting of an interest rate came within the wide margin of appreciation which the Contracting States enjoy in deciding the terms and conditions on which

compensation is to be paid following an expropriation (see Aka, cited above, § 47), the Court considers that the sum, including interest, to be awarded on transfer would not offset the failure to pay compensation to date and cannot be decisive in view of the length of all the proceedings already instituted by the applicants (see, mutatis mutandis, Guillemin v. France, 21 February 1997, § 56, Reports 1997-I).

6. Moreover, the Court observes that in determining the amount of compensation, the LAB did not take account of the fact that over twenty years had elapsed, and the applicants had not yet received any compensation. Similarly, ten years after the LAB's decision, the Constitutional jurisdictions, while finding a violation of the reasonable time requirement in respect of the expropriation proceedings and awarding some compensation to that effect, failed to alter the amount of compensation for the expropriation or to consider it inadequate on account of the time which had lapsed."

Dan kollu jorbot mal-fattur ta' dewmien, fejn m'ghandux ikun hemm dubbju li d-dewmien esagerat riskontrat mir-rikorrenti biex jottjenu kumpens xieraq huwa fattur determinanti ghall-Qorti meta tigi biex tiddeciedi jekk inzammx bilanc bejn l-interess privat u l-interess generali.

Hekk fil-kaz **Vassallo and Others vs Malta** (Appl. 57862 deciza fil-11 ta' Ottubru 2011) il-Qorti Ewropea rritieniet li:

"45. It suffices to say that, having regard to the fact that the applicant has not received any compensation for the expropriation of the property to date, thirty-seven years after the taking, the applicant has been required to bear a disproportionate burden."

Kif gie elonkwentement ribadit fis-sentenza **John Caruana vs Kummissarju tal-Artijiet** (Q.K. 31/10/2014):-

"Fil-kaz odjern jirrizulta kristallin li d-dewmien da parti tal-intimat ghall-hlas tal-kumpens huwa wiehed esagerat u irragjonevoli u huwa manifestament leziv tad-dritt tar-rikorrenti sancit fl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ghall-kaz odjern japplika bis-shih dak osservat minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet ***Peter Cassar Torreggiani vs Kummissarju tal-Art****, deciza fl-10 ta' Novembru 2011:*

F'kaz bhal dan fejn l-awtorita` pubblika kompetenti naqset milli tagixxi bid-diligenza opportuna ghal zmien tant twil billi l-ewwel hadet 18-il sena biex tohrog l-Avviz ghall-Ftehim u imbaghad hadet mhux anqas minn 12-il sena ohra sabiex ipprocediet quddiem il-Bord kompetenti, ma jkunx gust li l-awtorita` pubblika tigi ppremjata ghall-inefficjenza u ibernazzjoni taghha billi din il-Qorti tiddeklina mill-ezercizzju tal-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha, u anzi ssir impellenti li din il-Qorti tasserixxi dik il-gurisdizzjoni billi ssir gustizzja mal-persuna privata mill-proprjeta` taghha ghal zmien tant twil minghajr kumpens." [para.17].

Illi kif gja ikkonstatat din il-Qorti, ir-rikorrent u l-awtur fit-titlu tieghu ilhom sa mis-sena 1988 jistennew kumpens ghat-tehid tal-proprjeta' taghhom. Kien hemm trapass ta' 11-il sena mill-ewwel Dikjarazzjoni tal-President sakemm il-Kummissarju adixxa l-Bord tal-Arbitragg biex jigi stabbilit il-kumpens dovut. Inoltre, l-istess Gvern agixxa biex jirregolarizza l-posizzjoni fis-sena 2010 meta giet ippubblikata t-tieni Dikjarazzjoni izda l-posizzjoni tar-rikorrent baqa' "ffrizat" (kelma li uzat ukoll ix-xhud Dr Maria Grech) sakemm il-kaz gie deciz finalment fis-sena 2017.

Illi dan mhuwiex dovut ghall-ebda tort tal-istess sid li jibqa' sokkombenti ghall-prerogattiva tal-Istat biex jinizja l-proceduri quddiem il-Bord.

F'kull kaz, il-fattur tad-dewmien ma jittiehidx in konsiderazzjoni mill-Bord, li lanqas ghandu l-kompetenza biex ivarja l-kriterji rigidi stabbiliti bil-ligi. Il-Bord japplika l-valur tal-art fid-data tal-ewwel Avviz ta' Ftehim mizjud b'imghax bir-rata ta' 5% stabbilit mill-Kap 88. Dan il-valur ma jistax jigi aggustat mill-Bord biex jiehu konsiderazzjoni tal-impatt tal-inflazzjoni monetarja jew *purchasing power* kif isostni r-rikorrent, fid-data tat-tehid effettiv.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu premess tqies li l-ewwel talba tar-rikorrenti hija fondata legalment u fattwalment u ser tigi milqugha billi ssib li d-dritt tar-rikorrenti kif sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni gie lez *stante* li l-kumpens offrut kien sproporzjonat u impona piz eccessiv fuq ir-rikorrent, u tali kumpens mhux ragjonevoli fic-cirkostanzi; kif ukoll *stante* li l-kriterji stabbiliti fil-proviso tal-artikolu 9(2(a) ghall-valutazzjoni u ghall-komputazzjoni tal-kumpens tar-rikorrent ma joffrux kumpens gust, xieraq u proporzjonat fic-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ghalhekk issib ukoll li l-*proviso* tal-Artikolu 9(2)(a) tal-Att 1 tal-2006 hija lesiva tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea in kwantu ma tiehux

in konsiderazzjoni l-effetti tal-inflazzjoni fuq il-valur tal-proprjeta' fir-rigward ta' dawk is-sidien li gew notifikati bl-Avviz ghal Ftehim qabel id-dhul fis-sehh tal-istess Att 1 tal-2006 u lanqas it-trapass ta' zmien bejn it-tehid effettiv u n-notifika tal-Avviz.

Tiddisponi mill-ewwel, t-tieni u r-raba' eccezzjonijiet billi tichad l-istess ghar-ragunijiet spjegati.

It-Tielet Eccezzjoni

Illi hawnhekk il-Qorti facilment tiddisponi mit-tielet eccezzjoni sollevata fejn l-intimati eccipew li "*d-dewmien o meno tal-proceduri quddiem il-Bord ta' Arbitragg ma jikkostitwix lezjoni fir-rikorrenti taht l-artikoli msemmija stante li r-rikorrent ghandu d-dritt ghall-imghax fuq il-valur tal-art mid-data ta' meta din ittiehdet sa meta finalment isir il-kuntratt skont kif jipprovdi **l-artikolu 12(3) tal-Kap. 88 tal-Ligiiet ta' Malta.***" Anzi tqis li din l-eccezzjoni hija manifestament fiergha u tiddeplora li eccezzjonijiet li gew ripetutament skartati mill-Qorti Ewropea jergghu jigu riproposti fl-istess cirkostanzi quddiem il-Qrati taghna. Din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-ARTIKOLU 39 TAL-KOSTITUZZJONI U L-ARTIKOLU 6 TAL-KONVENZJONI.

L-**art.39(2) tal-Kostituzzjoni** jiddisponi li "*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 oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

Skont l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea "*Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi...."*[40] (sottolinear ta' din il-Qorti.)

Kif josservaw **Van Dijk u Van Hoof**, fil-ktieb *"Theory and Practice of the European Convention on Human Rights"*, (Tielet Edizzjoni, pagna 418):

"Article 6(1) not only guarantees procedural remedies in relation to judicial proceedings, but also grants a right to judicial proceedings for the cases mentioned in this article: the right of access to court." (Ara **Golder v United Kingdom (***App. 4451/1970 para 35-36)*

Illi r-rikorrent issottometta li sofra ksur tad-dritt tieghu ghas-smigh xieraq *stante* d-dewmien riskontrat mid-data tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern fit-22 ta' April 1988 sad-data tas-sentenza finali mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet. Effettivament iz-zmien ikompli jghodd sad-data tas-sentenza finali quddiem il-Qorti tal-Appell billi jittiehed in

[40] (6)(1). In the determination of his civil rights and obligations ..., everyone is entitled to a ... hearing ... by [a] tribunal ..."

konsiderazzjoni l-process fl-intier tieghu mill-ewwel pubblikazzjoni sas-sentenza finali.

Kif jghidu l-awturi **Jacobs White & Ovey:-**

"*The object of the provision of article 6(1) is to protect the individual concerned from living too long under the stress of uncertainty and, more generally to ensure that justice is administered without delays which might jeopardize its effectiveness and credibility.*"[41]

Jirrizulta inoltre, li l-Kummissarju tal-Artijiet dam ben 11-il sena qabel ma fetah ir-rikors opportun quddiem il-Bord - procedura li hu biss seta' jinizja. Ikkonsidrat li qabel l-emendi tal-2002 ghal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta kien jinkombi fuq l-intimat Kummissarju tal-Art li mad-dikjarazzjoni tal-President li xi art hi meħtiega għal skop pubbliku jew "*mill-aktar fis li jista' jkun*" wara, joħroġ l-Avviż għall-Ftehim li jkun fih l-ammont tal-kumpens offrut sabiex ir-rikorrent ikun imbagħad jista' jirregola ruħu dwar dik l-offerta.

Bhala konsiderazzjoni ta' fatt, ghalhekk, b'ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista', dan it-trapass ta' żmien jitqies bħala "*mill-aktar fis li jista' jkun*" jew li tali trapass ta' snin kien ragjonevoli. Bejn id-data tal-esproprjazzjoni u d-data meta l-Kummissarju pproceda quddiem il-Bord kienu gja ghaddew 11-il sena. M'ghandux ikun hemm l-ebda dubbju li kien jinkombi fuq l-intimat Kummissarju tal-Artijiet li darba li

[41] *The European Convention on Human Rights* - 6th ed. p.273 fejn jiccitaw mis-sentenza tal-ECHR fil-kaz :**Bottazzi v Italy** App. Nru 34884/97 - 28 Lulju 1999.

ttieħdet biċċa art forzatament kellu diliġentement u mingħajr tnikkir jieħu dawk il-proċeduri neċessarja sabiex li s-sidien jigu kkumpensati.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' **Azzopardi** gja citata:-

"**23.....** *Huwa minnu li jidher li fil-proċeduri quddiem il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem taħt il-Kovenzjoni id-dies a quo li minnu jibda jiġi komputat iż-żmien relevanti sabiex jiġi stabbilit jekk il-proċeduri għad-determinazzjoni ta' drittijiet jew obbligazzjonijiet ċivili jkunux ħadu żmien raġonevoli dan ġeneralment ittieħed bħala l-mument li jkunu nbdew il-proċeduri relevanti, liema proċeduri jistgħu ikunu wkoll proċeduri quddiem tribunal amministrattiv*[42]*. Iżda fil-każ* ***Vallee v. France****,*[43] *id-data tas-sottomissjoni preliminari meħtieġa mil-liġi ta' pretensjoni għall-kumpens lill-awtorita` amministrattiva kompetenti ġiet meqjusa bħala l-bidu taż-żmien relevanti. Di fatti fil-każ* ***Golder v. UK***[44] *il-Qorti Ewropea, wara li rrilevat li "the "contestation" (claim) generally exists prior to the legal proceedings and is a concept independent of them"*[45] *irrilevat ukoll li hekk kif f'materja kriminali l-komputazzjoni taż-żmien raġonevoli jista' jiskatta f'mument qabel tiġi adita l-Qorti jew Tribunal kompetenti hekk ukoll f'materja ċivili "the reasonable time may begin to run, in certain circumstances, even before the*

---

[42] ECtHR König v Germany, 28 Gunju 1978,
[43] a ECtHR Vallee v France, 26 ta' April 1994 #33
[44] ECtHR Golder v UK, 21 ta' Frar 1975
[45] *ibid* #32

issue of the writ commencing proceedings before the court to which the plaintiff submits the dispute."[46]

Ikkonsidrat li ma ngabet l-ebda gustifikazzjoni ghad-dewmien tal-Kummissarju tal-Artijiet biex jinizja l-proceduri quddiem il-Bord kif kien obbligat li jaghmel.

L-inizjattiva sabiex il-proċeduri jibdew u jissoktaw, fiż-żmien rilevanti f'dan il-każ, qabel l-emendi tal-2002 kienet dejjem f'idejn l-intimat Kummissarju tal-Artijiet.[47] Hekk, wara li harġet id-dikjarazzjoni tal-President li biha ddikjara li l-art in kwistjoni kienet meħtieġa għal skop pubbliku kien jispetta skont il-ligi lill-istess Kummissarju li *"mad-dikjarazzjoni … jew warajha mill-aktar fis li jista' jkun*" jagħti avviż lis-sid li jkun fih l-ammont tal-kumpens offrut. Wara dan sid l-art kellu wieħed u għoxrin ġurnata sabiex iwieġeb.

Dan ma ghamlux minnkejja li ghaddew 11-il sena. Huwa minnu li pparagunat ma' kazijiet ohra, fejn il-Kummissarju kaxkar saqajh ghal decenni shah, forsi dan mhuwiex perjodu tant twil. Izda, meta eventwalment hareg l-avviz ghall-ftehim u ressaq proceduri opportuni quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ, l-intimat kien gja tardiv skont il-kejl konvenzjonali.

Jirrizulta minn ezami tal-atti procedurali annessi li kien hemm ghexieren ta' differimenti mid-data tal-inizjar tal-proceduri sas-sentenza. Ghalkemm ma tistax timputa xi tort ghad-dewmien quddiem il-Bord lill-intimat Kummissarju, billi

[46] Golder v. UK, loc. cit supra, #32; ara wkoll König v Germany, loc. cit. supra,#98
[47] Ara **Curmi vs Malta ECtHR** (Appl. 2243/10 deciza fit-22 ta' Novembru 2011

kienu differimenti ordnati mill-Bord ghar-ragunijet amministrattivi, dan id-dewmien kompla johloq ingustizzja fil-konfront tas-sidien u ma biddel xejn mill-fatt li l-Gvern tramite l-Kummissarju tal-Artijiet, kompla jgawdi mill-pussess tal-art u jizviluppaha filwaqt li s-sid per forza, jibqa' jistenna l-konkluzjoni tal-proceduri mibdija mill-Kummissarju stess. Ghalkemm il-Bord kien responsabbli ukoll ghat-tmexxija tal-procedimenti, il-Kummissarju kellu jara x'jaghmel biex igib il-proceduri ghat-terminazzjoni bikrija taghhom, izda qaghad passiv specjalment meta l-periti originali damu biex jirredigu r-rapport. Inoltre, l-Gvern stess baqa' passiv sakemm kien jehtieg li jirregolarizza l-posizzjoni minhabba kwistjoni ta' ristrutturazzjoni tal-finanzjamenti moghtija lill-Enemalta plc. Certament il-Qorti ma ravvisat l-ebda tort ghad-dewmien fir-rikorrent jew f'martu.

Lanqas tiswa l-eccezzjoni tal-intimati li r-rikorrent ma rregistra l-ebda ilment quddiem il-Bord dwar id-dewmien.

Din l-eccezzjoni wkoll ma tregix. Huwa car li skont l-artikolu 25(e) tal-Kap 88 l-Bord huwa marbut bil-kriterji stabbiliti bl-Ordinanza meta jigi biex jiffissa l-ammont ta’ kumpens li għandu jitħallas. (Ara wkoll l-artikolu 27 tal-Kap 88).

Ghaldaqstant ser tilqa' l-ewwel talba wkoll fis-sens li ssib li hemm vjolazzjoni tal-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni. Fid-dawl tal-premess tichad il-hames eccezzjoni tal-intimati.

Kumpens - Pekunjarju

Ir-rikorrent qed jitlob kumpens abbazi tal-valur tal-proprjeta' fil-mument tat-trasferiment effettiv tat-titlu (2010) u mhux fiz-zmien tan-notifika tal-Avviz ta' Ftehim. Jissottometti li l-proprjeta' saret wahda ta' karattru industrijali, kif jixhed il-kuntratt ta' koncessjoni tal-*utile dominium temporanium* bejn il-Gvern, Enemalta plc u Vault Finance Limited verso l-hlas tac-cens annwu u temporanju ta' Euro135,918 fis-sena kwantu ghall-Euro84m454 ghall-impjant tal-elettriku u l-hlas ta' *premium* ta' Euro214,655,577.

Jinsab ritenut mill-Qorti Ewropea li:

"Under Article 41 of the Convention the purpose of awarding sums of money by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied. " [ECtHR **Amato Gauci v Malta** 15/09/2009*].*

L-intimati eccipew li dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali ghandha tkun bizzejjed fic-cirkostanzi. Din l-eccezzjoni kompletament tikkozza mal-principji u mal-kliem testwali tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni,** kif ukoll mal-gurisprudenza kostanti recenti tal-Qrati taghna u tal-Qorti Ewropea.

Kif intqal fis-sentenza ***Said vs. Avukat Ġenerali*** (11 ta' Novembru 2011, Qorti Kostituzzjonali): "*Dwar just*

satisfaction, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibili, l-Istat għandu jipprovdi għal restitutio in integrum. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti għandha tagħti just satisfaction. Id-deċizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha tkun biżżejjed hija l-eċċezzjoni u għandha tkun riservata għal każijiet fejn ikun hemm ċirkostanzi insoliti jew ikun hemm rimedju jew il-konsegwenzi huma zgħar. Fil-każijiet l-oħra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunarju għal dik il-vjolazzjoni."

L-intimati ma jispjegawx ghaliex din il-Qorti ghandha tinjora dan il-principju daqshekk bazilari. **Ghaldaqstant din il-Qorti ser tiskartaha minghajr iktar dilungar**.

L-intimati min-naha taghhom, jinsistu li l-valur li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni huwa dak applikabbli ghall-art bhala art agrikolu fiz-zmien tal-Avviz ta' Ftehim skont it-termini tal-istess Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Inoltre r-rikorrent ghandu jedd ghall-imghaxijiet semplici fuq l-ammont stmat.

Ghal dak li jirrigwarda l-imghaxijiet, inghad fil-kaz **Frendo Randon vs Kummissarju tal-Artijiet** [48] li:

"Il-fatt li l-Kummissarju appellant irid ihallas l-interessi ossia imghaxijiet ghal kull dewmien, mhux sufficjenti sabiex jissodisfa n-ness ta' proporzjonalita`, ghaliex ma hux gust li sid ta' art jithalla fil-limbu u fil-frustrazzjoni ghal ghexieren ta' snin, meta huwa seta' jinvesti huwa stess u

[48] Q.K.-10/7/2009

bl-ahjar mod li jidhirlu huwa, il-kumpens li kien dovut lilu ghall-esproprjazzjoni".

U fil-kaz **Schembri and Others vs Malta (Merits)** gie ribadit:

7. The Court considers that, in respect of a deed of expropriation which has not yet been concluded thirty-five years after the Government took over the land, to assess the price of the land for the purposes of compensation, yet to be paid, in accordance with values applicable decades before, would not be consonant with the spirit of the Convention. It follows that the value of the land established in accordance with the law cannot by itself be considered adequate, in the applicants' case. ***The Court notes that to this sum interest of 5% per annum will be added. However, while acknowledging that the setting of an interest rate came within the wide margin of appreciation which the Contracting States enjoy in deciding the terms and conditions on which compensation is to be paid following an expropriation (see Aka, cited above, § 47), the Court considers that the sum, including interest, to be awarded on transfer would not offset the failure to pay compensation to date and cannot be decisive in view of the length of all the proceedings already instituted by the applicants*** *(see, mutatis mutandis, Guillemin v. France, 21 February 1997, § 56, Reports 1997-I)."* (sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi r-rikorrent jistrieh fuq il-fatt li l-Gvern bena *power station* u bini iehor konness u ancillari. Gjaladarba t-tehid kien wiehed legittimu, din il-Qorti ma tistax tqies il-valur bhala dak applikabbli llum, u lanqas ghandha tqies il-bini li gie kostruwit fuq is-sit fit-twettiq tal-iskop pubbliku.

Il-Qorti gja kkonsidrat li ghandha tapplika l-kriterju ta' valutazzjoni stabbilit mill-Qorti Ewropea fil-kaz **Schembri and Others vs Malta (Just Satisfaction)** u li l-art tibqa' kkonsidrata ghal fini tal-valutazzjoni, bhala art agrikola**.**

Applikat dan il-principju, l-valur bazi (*base value)* ghandu jkun dak fid-data tat-tehid effettiv (1988). Il-Periti tal-Bord stabbilew il-valur fl-ammont ta' €6,624.15 ghas-sehem tar-rikorrent fiz-zmien tan-notifika tal-Avviz ghal Ftehim (1999).

Ma hemmx stima peritali ghaz-zmien tat-tehid (1988) ghajr ghal dik fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Josette Pisani kienet esebiet stima tal-Perit Agius li kkonfermaha quddiem il-Bord fejn ikkonkluda li sehemha mill-art bhala art agrikolu jiswa Lm4200 ossia €9783.36. Madanakollu tinnota li l-istima tal-esperti giet accettata mill-Qorti tal-Appell u din il-Qorti ma tistax tiskartaha.

Ghalhekk ser tezercita d-diskrezzjoni taghha u tiehu l-medja bejn l-istima tal-Gvern fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali (€2045.19) u dik tal-Perit Agius (€9783.36) = €5914.27.

Mizjud skont ir-rata ta' inflazzjoni ppubblikat mill-Ufficcju Nazzjonali tal-Istatistika (NSO)[49], dan il-valur ghandu jigi aggustat ghal €11,682 ikkalkolat sas-sena 2018, li fuqu ghandu jizdied rata ta' imghax bil-5% minn 1988 sad-data tal-pagament effettiv.

[49] https://nso.gov.mt/en/nso/Selected_Indicators/Retail_Price_Index/Pages/Index-of-Inflation.aspx

Ghaldaqstant qed tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut ghall-fini tat-tieni talba fl-ammont ta' hdax-il elf, sitt mija u tnejn u tmenin ewro (€11,682) flimkien mal-imghax bil-5% minn 1988 sad-data tal-pagament effettiv. Billi r-rata ta' inflazzjoni applikata hija dik sas-sena 2018, il-valur ta' €11,682 ikompli jigi rivedut kull sena skont ir-rata ta' inflazzjoni applikabbli ghal kull sena sussegwenti, flimkien mal-imghax ordnat fuq l-istess ta' 5% fis-sena. L-ammont finali dovut lir-rikorrent jizdied ukoll bl-ammont ta' kwalsiasi taxxa dovuta minnu fuq it-trasferiment.

Kumpens Non - Pekunjarju

Din il-Qorti taqbel li r-rikorrent ghandhu jinghata kumpens ghal danni non-pekunjarji minhabba ksur tad-dritt tieghu taht l-Artikolu 6 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Wiehed irid jikkunsidra li: (1) l-intimat Kummissarju /Awtorita' ha pussess tal-art, u uzaha ghall aktar minn 27 sena; (2) dam 11-il sena biex johrog l-Avviz, (3) rega' hareg Dikjarazzjoni ohra u lanqas biss innotifika lir-rikorrent jew lill-Bord minnkejja li l-proceduri kienu ghadhom pendenti, u (4) l-inkonvenjent u l-frustrazzjoni li bata ir-rikorrent u martu.

Ikkonsidrat li l-inċertezza kollha li ġab miegħu dan il-każ tul das-snin kollha kellu effett ħażin anke fuq ir-rikorrent li fl-affidavit tieghu jghid illi *"dan it-trapass ta' zmien ikkawzali pregudizzju kbir, ghaliex sal-lum il-gurnata ghadni ma gejtx ikkumpensat ghat-tehid ta' l-art. Inhossni frustrat hafna u*

meta nahseb f'dan taqbadni ukoll ansjeta`. Inhoss li hija ingustizzja totali li l-Gvern jehodlok l-art fis-sena 1988 u sa llum fis-sena 2016 tkun ghadek proprju b'xejn! Anzi tigi umiljat bil-kumpens redikolu li joffrielek il-Kummissarju tal-Artijiet li jobbligak titla' l-Qorti biex taqbez ghad-drittijiet tieghek." Mhux lilu biss, iżda anka lil martu li kienet is-sid sakemm mietet f'nofs il-proċedimenti quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ ta' Artijiet.

Il-Qorti ghamlet rassenja ta' diversi kazijiet fejn, ad ezempju, fil-kaz **Dr. David Tonna noe vs Kummissarju tal-Artijiet,** l-Qorti Kostituzzjonali (03/03/2011) ikkonfermat is-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta li llikwidat kumpens fis-somma ta' €25,000 fejn id-dewmien kien ta' l-fuq minn 30 sena.

Il-Qorti Kostituzzjonali ikkonsidrat li din is-somma ma kienetx wahda esagerata meta wiehed jikkunsidra l-proprjeta` li ttiehdet u z-zmien li r-rikorrenti gew deprivati minnha. Inoltre jigi precizat li anke f'dak il-kaz, ir-rikorrenti kienu ghadhom ma thallsux kumpens ghall-esproprju u l-ammont gie likwidat indipendentement minn konsiderazzjoni li eventwalment kienu ser jircievu kumpens kapitali inkluz imghaxijiet.

Inoltre l-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **John Caruana vs Kummissarju tal-Artijiet** (31/10/2014) ikkonfermat l-ammont likwidat ta' €25,000 fejn id-dewmien ecceda 25 sena mill-esproprjazzjoni.

Illi l-Qorti Ewropea fil-kaz **Deguara Caruana Gatto and Others vs Malta** (6/7/2013), fejn ir-rikorrenti lmentaw li sofrew dewmien ta' aktar minn ghoxrin sena, sabet li:-

"99. The Court considers that the applicants must have experienced frustration and stress given the nature of the breaches found in the present case and thus awards them EUR 40,000 jointly, in respect of non-pecuniary damage."

Illi huwa evidenti li d-diskrezzjoni tal-Qorti hija ddettata mic-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz. Fil-kaz odjern, tenut kont l-incertezza *stante* t-trapass ta' kwazi 30 sena, u l-fatt li s-sid antecedenti mietet fil-mori tal-proceduri, kif ukoll tal-mod kif is-sid gie trattat wara t-tieni Dikjarazzjoni li lanqas giet notifikata lilu jew lil Bord, tillikwida d-danni non-pekunjarji ghal-lezjoni subita tal-jedd ghas-smigh xieraq, u tal-jedd ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta, fl-ammont komplessiv ta' hamsa u tletin elf ewro (€35,000), kwantu ghall-hamsa u ghoxrin elf ewro (€25,000) ghal-lezjoni tal-jedd sancit bl-A1P1 u ghaxart elef ewro (€10,000) ghal-lezjoni tal-jedd ghas-smigh xieraq.

Ghaldaqstant din il-Qorti ghall-fini ukoll tat-tieni talba, qed tillikwida is-somma komplessiva ta' hamsa u tletin elf ewro (€35,000) in linea ta' kumpens ghad-danni non-pekunjarji kif fuq spjegat. Din is-somma ghandha tithallas mill-Awtorita' tal-Artijiet flimkien mal-imghaxijiet legali li jibdew jiddekorru minn xahar millum sad-data tal-pagament effettiv bir-rata ta' 8%.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li **tichad** l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u tiddisponi mit-talbiet attrici billi:

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara li l-agir tal-intimati fil-process ta' esproprijazzjoni u d-dewmien irragjonevoli lilu imputabbli huwa lesiv tal-**artikolu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess** Konvenzjoni Ewropea (u tal-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta) kif ukoll tal-artikolu **6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem** u da parti tal-istess intimat.

Inoltre issib li l-***proviso*** **tal-Artikolu 9(2)(a) tal-Att 1 tal-2006** hija lesiva tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea in kwantu li dan il-*proviso* ma jiehux in konsiderazzjoni l-effetti tal-inflazzjoni fuq il-valur tal-proprjeta' fir-rigward ta' dawk is-sidien li gew notifikati bl-Avviz ghal Ftehim qabel id-dhul fis-sehh tal-istess Att 1 tal-2006.

2. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrent ghat-tehid tal-art in mertu, fl-ammont ta' **talba fl-ammont ta' hdax-il elf, sitt mija u tnejn u tmenin ewro (€11,682) flimkien mal-imghax bil-5% minn 1988 sad-data tal-pagament effettiv. Billi r-rata ta' inflazzjoni applikata hija dik sas-sena 2018, il-valur ta' €11,682 ikompli jigi rivedut kull sena skont ir-rata ta' inflazzjoni applikabbli ghal kull sena sussegwenti, flimkien mal-**

imghax ordnat fuq l-istess ta' 5% fis-sena. L-ammont finali dovut lir-rikorrent jizdied ukoll bl-ammont ta' kwalsiasi taxxa dovuta minnu fuq it-trasferiment.

Tillikwida s-somma ta' hamsa u tletin elf ewro (€35,000) in linea ta' kumpens ghad-danni non-pekunjarji kif spjegati fis-sentenza, flimkien mal-imghaxijiet dekorribbli minn xahar millum bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) sad-data tal-pagament effettiv.

Konsegwentement tikkundanna lill-Intimata Awtorita' tal-Artijiet li thallas lir-rikorrent l-ammonti kollha fuq likwidati in linea ta' danni pekunjarji u non-pekunjari lir-rikorrent flimkien mal-imghaxijiet imsemmija kif ordnati f'din is-sentenza.

Tordna lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati li għandu meta l-Kamra tiltaqa’ għall-ewwel darba wara li jkun irċeva din is-sentenza jgħarraf lill-Kamra b’dak li jkun irċieva u jqiegħed kopja tas-sentenza fuq il-Mejda tal-Kamra fit-termini tal-**artikolu 242 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u tal-Procedura Civili ta' Malta**.

L-ispejjez inkluzi dawk gudizzjarji jigu sopportati mill-intimata Awtorita' tal-Artijiet.

30 ta’ April 2019.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' April 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta'April 2019