QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 29 ta' Novembru, 2019.

Numru 1

Rikors numru 14/16 MCH

Maria Nicolina sive Marlene Azzopardi

v.

Awtorita` tal-Artijiet u l-Avukat Generali

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mir-rikorrenti Maria Nicolina sive Marlene Azzopardi [ir-rikorrenti] mis-sentenza moghtija fit-12 ta' Gunju, 2018 [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti iddecidiet billi cahdet it-talbiet taghha, bl-ispejjez a karigu taghha, li permezz taghhom huma talbu li l-Qorti:

"1. Tiddikjara illi l-fatti fuq esposti [fir-rikors promotur], inkluz bl-applikazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983 ghall-kaz tar-rikorrenti, jammontaw ghal ksur tal-jeddijiet fondamentali taghha taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi l-esponenti ma rcevietx kumpens gust u xieraq ghat-tehid tal-art fuq deskritta;

"2. Tiffissa kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-vjolazzjonijiet fuq imsemmija;

"3. Tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti;

"4. Taghti kull rimedju, ordni, direttiva u kumpens iehor li jidhrilha xieraq u opportun a tenur tal-Artikoli 46 tal-Kostituzzjoni u 13 u 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

"Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati in subizzjoni."

Fatti

2. Ir-rikorrenti kienet wirtet porzjon art f'Hal Qormi maghrufa bhala 'Tal-Andar' jew 'Ta' Ghar-Ram' [l-art] minghand ommha Rebecca Aquilina permezz tat-testment taghha tat-28 ta' April 1967 fl-atti tan-Nutar Dott. Philip Saliba[1] fejn innominata bhala eredi universali tal-gid kollu taghha. Missierha Joseph Aquilina kien gie nominat bhala uzufruttwarju fl-imsemmi testment. Ghalhekk, permezz ta' ittra ufficjali tal-14 ta' Jannar, 1985[2], hu kien gie mgharraf li a tenur tal-Artikolu 10 tal-Att I tal-1983, hu kien qed jigi notifikat bir-Rizoluzzjoni tal-Parlament

[1] Kopja a fol. 39.

[2] Kopja a fol. 86.

tal-4 ta' Lulju 1983. Sussegwentement l-istess missierha kien beda proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet [il-Bord], liema proceduri kompliethom ir-rikorrenti mal-mewt tieghu, fejn dak il-Bord iddecieda li l-kumpens dovut kellu jkun ta' €4,000, u dan wara l-art kienet giet ikkunsidrata bhala wahda agrikola.

3. Mill-estratti tad-dibattitu parlamentari citati mir-rikorrenti jirrizulta li fiz-zmien li hareg l-Att il-gvern identifika arji li huma agrikoli bil-hsieb li jesproprijahom u idahhalhom fiz-zona tal-izvilupp u jaghtihom lic-cittadini privati biex dawn jixtruhom u jibnu d-djar taghhom fuqhom. Skond din l-iskema ma kienx hemm restrizzjonijiet bhal per ezempju li min bena fuq l-art ma jistax eventwalment ibighha. Skond dak li qal fil-parlament il-Ministru koncernat dwar kif ser tinbigh l-art, *"l-importanti hu li l-prezz li dik il-bicca art, kif ser jinbigh ghall-bini ser ikun kwazi l-istess prezz li kienet iggib dik l-art qabel ma giet ghal bini...... din il-ligi kull ma ghamlet tefghet l-interess tal-pubbliku qabel l-interess tal-privat"*

Mertu

4. Illi r-rikorrenti fethet dawn il-proceduri fejn talbet lill-ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara illi l-fatti fuq esposti, inkluz bl-applikazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Att I tal- 1983 ghall-kaz tar-rikorrenti, jammontaw ghal ksur tal-jeddijiet fondamentali taghha taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi l-esponenti ma rcevietx kumpens gust u xieraq ghat-tehid tal-art fuq deskritta;

“2. Tiffissa kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-vjolazzjonijiet fuq imsemmija;

“3. Tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti;

“4. Taghti kull rimedju, ordni, direttiva u kumpens iehor li jidhrilha xieraq u opportun a tenur tal-Artikoli 46 tal-Kostituzzjoni u 13 u 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

“Bl-ispejjez……..”.

5. Il-Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Generali [l-intimati] fir-risposta taghhom issottomettew li t-talbiet rikorrenti kellhom jigu michuda bl-ispejjez ghas-segwenti ragunijiet: preliminarjament [a] ir-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji; [b] ma kinitx kompetenza ta’ dik il-Qorti li tiffissa kumpens jew tirrevedi l-ammont ta’ kumpens likwidat mill-Bord ta’ Arbitragg dwar Artijiet; [c] l-ewwel Qorti ma kellhiex il-funzjoni ta’ qorti ta’ revizjoni tad-decizjonijiet tal-qrati jew tribunali ordinarji; fil-mertu, [a] ma kien hemm l-ebda ksur kif pretiz mir-rikorrenti ghaliex it-tehid tal-art sar fl-interess generali u skond il-ligi; [b] fiz-zmien meta ttiehdet l-art din kienet meqjusa bhala art agrikola.

Is-Sentenza Appellata

6. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

“Fatti

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

“L-intimati kkontestaw dawn it-talbiet billi:

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

“Fil-mertu:

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

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

“**Rimedju ordinarju**

“L-intimati jsostnu li mhix il-kompetenza ta' Qorti fis-sede Kostituzzjonali li tiffissa kumpens jew tirrevedi ammonti likwidati mill-

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

Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet u mhix il-funzjoni ta' dina l-Qorti li tkun qorti ta' revizjoni ghal decizjonijiet mehuda minn Qrati jew tribunali ordinarji.

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

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

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

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

"Dina l-eccezzjoni ghalhekk qed tigi michuda

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

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

"**Kawza odjerna**

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

"Ir-rikorrenti mhux qed titlob li l-Att tan-1983 jigi dikjarat null ghax illum l-Att 1/1983 hu revokat[4] imma pjuttost illi l-kumpens determinat mill-Bord tal-Arbitragg skond il-parametri stabbiliti fl-Att ma jirriflettix l-valur reali li fiz-zmien tal-esproprjazzjoni l-art kienet iggib fis-suq. Fil-fatt tghid li fit- 2007 hija kienet bieghet bicca art f'dawk l-inhawi li fiha daqs sest dik mertu tal-kawza ghal prezz ta' Lm70,000(Dok. MA7).

Att 1 tal-1983

"Illi fid-9 ta' Marzu, 1983, ghadda l-Att 1 tal-1983 dwar Arji ghall-Izvilupp tal-Bini li permezz tieghu l-Ministru responsabbli mix-xoghlijiet seta' jiddikjara li certa art li kienet klassifikata bhala raba jew art moxa, setghet titqies bhala art ghall-bini. Illi biex tali klassifikazzjoni setghet tkun possibbli ried ikun hemm l-appovazzjoni tal-Parlament (ara artiklu 3 tal-imsemmi Att), u mal-mument li tithabbar il-pubblikazzjoni tar-rizoluzzjoni tal-Parlament , l-art in kwistjoni kienet titqies li giet akkwistata b'mod assolut mill-gvern ghal skop pubbliku. B'tali rizoluzzjoni, ma kienx hemm bzonn li jsir kuntratt pubbliku (ara artikolu 5 tal-istess Att). Imbaghad kull persuna li kellha dritt fuq l-art hekk effettwata kellha d-dritt li tirrikorri lill-Bord tal-Arbitragg biex tikseb kumpens ghat-tehid tal-art.

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

"Illi skond l-Artikolu 6 tal-Att tal-1983 kull art li tittiehed bis-sahha tal-istess Att ghandha tigi stmata ghall-finijiet tal-kumpens dovut

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

taht l-Artikolu 5 tal-Att bhala raba' jew moxa, skond il-kaz. Izda, l-Artikolu 7 tal-istess Att jipprovdi li jekk l-art tkun inkisbet qabel l-14 ta' Frar 1983 bi prezz oghla mill-istima rizultanti skond l-Att, il-kumpens jinhadem mod iehor.

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

"Ir-rikorrent issostni li l-ligi ma tipprovdiex mekkanizmu ghal hdim ta' kumpens xieraq billi l-art hija meqjusa jew bhala art agrikola jew art fabbrikabbili minghajr ma jittiehded kaz tal-potenzjal edilizju tal-art. Hi ssostni li fil-mument meta l-art ittiehdet minghand missierha, din kellha potenzjal ta' zvilupp billi kienet fil-pjan tal-awtorittajiet biex sservi bhala zona residenzjali. Il-ligi tinjora kompletament il-fatt li fil-mument meta l-art ittiehdet l-izvilupp fuqha kien imminenti. Tghid li l-Att 1 tan-1983 dahhal artijiet li mhux fabbrikabbili fiz-zona tal-izvilipp izda iddetta fl-istess hin li dawk l-artijiet ghandhom jibqghu kkunsidrati bhala artijiet agrikoli ai fini ta' kumpens. L-iskop tal-ligi, skond ir-rikorrenti, kien li l-Gvern jakkwista art u jghaddiha lill-privat minghajr ma jhallas kumpens gust lis-sid. Ghalhekk tishaq li l-kriterju uzat hu leziv tad-drittijiet taghha taht l-art 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja billi l-istat naqas li jzomm bilanc gust bejn l-interess generali u dak tal-individwu.

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

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

"Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti stqarret li hija konxja ta' dina s-sentenza imma tgħid li għandha riservi dwarha, u li wieħed irid ikun kawt ħafna qabel ma japplika l-istess qies li applikat il-Qorti Kostituzzjonali f'dik il-kawża.

"Il-Qorti Kostituzzjonali kienet qalet hekk:

> "biex effettivament jiġi determinat jekk l-Att dwar Arji għall-Iżvilupp ta' Bini, Att Nru. I tal-1983, ivvjolax id-drittijiet fondamentali tal-appellant, kif qed jiġi allegat jew inkella le, irid jiġi kkunsidrat jekk dan l-Att jipprovdix, ossia kienx jipprovdi, għal mekkaniżmu jew proċedura ġusta li tirreintegra persuna li tkun ġiet esproprjata mill-proprjeta tagħha fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel ma dik il-proprjeta ġiet hekk esproprijata, u jekk ġiex hekk reintegrat fl-istat ekonomiku li kien fih qabel ma' l-art in kwistjoni ġiet esproprjata.

"Dik il-Qorti eżaminat id-diversi provvedimenti tal-Att 1 tal-1983 u kienet sabet li l-artikoli tal-liġi in kwistjoni kienu jipprovvdu dana l-mekkaniżmu. Hi qalet li:

> "Ikkunsidrati l-provvedimenti tal-liġi kollha applikabbli għad-determinazzjoni tal-kumpens xieraq meta l-art esproprjata bis-saħħa tal-Att tkun ġiet akkwistata qabel l-14 ta' Frar 1983, ossia z-zmien rilevanti għall-każ tar-rikorrenti, il-liġi toħloq parametri ċari, oġġettivi u ġusti dwar kif il-kumpens xieraq f'tali każijiet għandu jiġi determinat. Dawn il-kriterji joħolqu bilanċ ġust u proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sid min-naħa l-waħda, li jiġi mċaħħad forzosament mill-proprjeta tiegħu minħabba l-akkwist obbligatorju da parti tal-Gvern, u l-interess tal-Gvern li jieħu art tal-privat meta din hi meħtieġa għal skop pubbliku. Dan l-iskop pubbliku qatt ma ġie kkontestat mir-rikorrenti".

"Lanqas fil-każ preżenti ma huwa qed jiġi kkontestat l-iskop pubbliku.

"Ir-rikorrenti ssostni li l-art in kwistjoni ma kelliex tiġi valutata bħala art agrikola jew art moxa stante li effettivament, din l-art fil-fatt ġiet sussegwentement żviluppata. Illi għalhekk issostni li meta saret l-istima tal-art għall-fini ta' kumpens, f'dak il-kumpens kellu jitqies il-potenzjal tal-iżvilupp biex b'hekk jintlaħaq bilanċ ġust fil-konfront tagħha.

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

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

> "Bl-interpretazzjoni li qegħda tagħti l-Qorti jkun ifisser li meta l-art tiġi stmata bħala raba jew moxa, il-valur tal-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ġġib kieku tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament. Dan il-prezz tas-suq wieħed jasal għalih fl-ewwel lok billi jingħata l-

valur intrinsku ghall-uzu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero, biex jinghata kumpens gust, wiehed ma ghandux jieqaf hemm. Minflok, ghandu jikkonsidra d-diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbieghha volontarjament "in the open market". Mhux eskluz li fattur li jista' jittiehed in konsiderazzjoni huwa precizament jekk l-istess art ghandhiex jew le l-potenzjalita` ta' zvilupp edilizju. Dana qed jinghad ghaliex ghandu jkun ovvju li kull art li fil-prezent tikkwalifika bhala li hija art tajba ghall-bini, jew li fuqha sar il-bini, fil-passat, u cioe fi zmien qabel ma' dik l-art akkwistat tali kwalifika, dik l-istess art kienet jew art rurali jew art moxa.

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

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

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

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

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

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

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

L-appell tar-rikorrenti

7. Ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti gie pprezentat fit-28 ta' Gunju, 2018, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

" … tirriforma il-precitata sentenza tat-12 ta' Gunju 2018 fil-kawza fl-ismijiet premessi billi tikkonfermaha in kwantu cahdet l-eccezzjoni numru 1.1 tal-appellati dwar allegat nuqqas ta' ezawriment ta' rimedji ordinarji, u thassarha u tirrevokaha fil-kumplament taghha u b'hekk tiddeciedi billi tichad ir-rimanenti eccezzjonijiet kollha tal-intimati, u tilqa' t-talbiet kollha tr-rikorrenti appellanti, inkluz billi tiddikjara li l-esponenti soffriet vjolazzjoni tad-drittijiet taghha tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, tiffissa kumpens xieraq ghall-imsemmija vjolazzjonijiet u taghti kull rimedju iehor li jidhrilha xieraq u opportun biex jitharsu d-drittijiet fondamentali taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellati."

8. Fil-qosor, tispjega l-aggravji taghha kif gej: [a] l-ewwel Qorti naqset li taghraf li d-disposizzjonijiet tal-Att 1 tal-1983 jiksru d-drittijiet fondamentali taghha billi ma jhallux li jithallas kumpens gust ghat-tehid

tal-art; [b] l-ewwel Qorti skartat ir-ragunament tal-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Guza Debono et v. Il-Prim Ministru et** u ghazlet li tirreplika l-kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti kif maghmula fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Joseph Bartolo v. Onorevoli Prim Ministru et** deciza fis-27 ta' Frar 2009; [c] l-ewwel Qorti ma kinitx konsistenti meta applikat il-principji enuncjati fis-sentenza **Perit Arkitett Joseph Barbara v. Kummissarju ta' l-Art** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Jannar 2007; [d] l-intimati kellhom ibaghtu l-ispejjez tal-eccezzjoni li giet michuda mill-ewwel Qorti.

Risposta tal-intimati

9. Permezz tar-risposta pprezentata fit-12 ta' Lulju 2018, l-intimat l-Avukat Generali jissottometti li l-appell ipprezentat mir-rikorrenti hu nfondat fil-fatt u fid-dritt u s-sentenza appellata hi gusta u timmerita konferma. Hu jirrileva li qorti ta' revizjoni bhalma hi din il-Qorti, ma tindahalx fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti ghajr ghal meta tali diskrezzjoni tkun giet ezercitata manifestament hazin. Minn hemm hu jitlaq bir-risposta ghall-aggravji mressqa mir-rikorrenti: [a] ghal dak li jirrigwarda l-pretensjoni tar-rikorrenti li l-kumpens likwidat mill-Bord ma kienx wiehed gust, jghid li r-rikorrenti m'ghandhiex ragun ghaliex il-valur tal-art hu dak li jirrizulta fiz-zmien li din tittiehed mill-Gvern u skond jekk l-art kinitx dakinhar raba' jew moxa jew art fabbrikabbli; [b] l-ewwel

Qorti ma strahitx biss fuq is-sentenza fl-ismijiet Joseph Bartolo vs Onor. Prim Ministru et, izda wkoll fuq sentenzi ohra u gharblet sew dak li ntqal fis-sentenza **Guza Debono et v. Il-Prim Ministru et;** [c] din il-Qorti m'ghandhiex il-kompetenza li tiffissa l-kumpens xieraq dovut ghat-tehid tal-art ghaliex dan jaqa' fil-kompetenza tal-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet; [d] hi fid-diskrezzjoni ghaqlija tal-ewwel Qorti kif ghandhom jithallsu l-ispejjez.

10. Fis-16 ta' Lulju 2018, l-Awtorita` intimataipprezentat ir-risposta taghha fejn irrispondiet hekk ghall-aggravji tar-rikorrenti: [a] fis-sentenza appellata hemm it-twegibiet ghall-lanjanzi tar-rikorrenti u ghalhekk ma huwiex minnu li l-ewwel Qorti naqset milli tqis il-konsiderazzjonijiet taghha; [b] jekk l-ewwel Qorti ma semmietx espressament is-sentenza fl-ismijiet **Guza Debono et v. Il-Prim'Ministru et**, dan ma kienx ifisser li necessarjament kinitx haditha in konsiderazzjoni meta ddecidiet li ssegwi s-sentenza l-ohra fl-ismijiet Joseph Bartolo vs Onor. Prim Ministru et; [c] l-ewwel Qorti kienet korretta fil-konsiderazzjonijiet taghha fir-rigward s-sentenza fl-ismijiet **Perit Arkitett Joseph Barbara v. Kummissarju ta' l-Art** u sewwa qalet ukoll meta rrrimarkat li *"Illi l-valur tal-art kellu bilfors jigi konsidrat u stabbilit b'riferenza ghal dik li kienet il-vera natura u kwalita` tal-proprjeta` fil-mument tal-akkwist mill-Gvern …";* [d] galadarba r-

rikorrenti ma nghatatx ragun fuq il-mertu, l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddecidiet li ghandha thallas l-ispejjez kollha.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Il-Qorti issa ser tghaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mir-rikorrenti u wkoll ir-risposti rispettivi tal-intimati.

L-ewwel aggravju tar-rikorrenti: *[l-ewwel Qorti naqset li taghraf li d-disposizzjonijiet tal-Att 1 tal-1983 jiksru d-drittijiet fondamentali taghha]*

It-tieni aggravju tar-rikorrenti: *[l-ewwel Qorti skartat ir-ragunament tal-Qorti fis-sentenza **Guza Debono et v. Il-Prim'Ministru et** filwaqt li irreplikat l-kunsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti fis-sentenza **Joseph Bartolo v. Onorevoli Prim'Ministru et**]*

It-tielet aggravju tar-rikorrenti: *[l-ewwel Qorti ma kinitx konsistenti meta applikat il-principji enuncjati fis-sentenza **Perit Arkitett Joseph Barbara v. Kummissarju ta' l-Art**]*

12. Ir-rikorrenti tispjega li d-disposizzjonijiet tal-Att 1 tal-1983 ma jaghtux lok li jithallas kumpens gust ghat-tehid tal-art. Tinsisti li ghandu jigi mistharreg jekk il-kumpens li nghata lilha ta' €4000 kienx gust

ghaliex sussegwenti ghat-tehid taghha inbnew sahansitra mhux inqas minn 25 dar residenzjali li nghataw lill-privat bi prezzijiet baxxi. Tghid li l-piz li kellha iggorr is-sid kien tassew sproporzjonat meta wiehed iqies il-vantagg tal-Istat li kien akkwista l-art bi ftit flus biex jinbnew diversi residenzi ghal terzi individwi privati. Il-Perit Mario Cassar ghamel stima tal-art bhala fabbrikabbli fl-ammont ta' €163,000 ghas-sena 1985 u ta' €2,283,400 ghas-sena 2014. Min-naha taghha hi kienet irceviet is-somma mizera ta' €4,000 u hawn taghmel referenza ghad-dibattitu Parlamentari tal-21 ta' Frar 1983 sabiex tissostanzja l-argument taghha li l-art ma setghetx titqies bhala wahda agrikola. Tghid ukoll li mill-istess dibattitu kien jirrizulta li l-iskop tal-Gvern wara din il-ligi ma kienx ta' akkomodazzjoni ghal persuni fil-bzonn, sahansitra l-Ministru kien qal li l-ligi kienet tefghet l-interess tal-pubbliku qabel dak tal-privat u ghalhekk ir-rikorrenti tilmenta mill-izbilanc enormi kontra s-sid privat. Tissottometti li d-domanda ghall-bini kif identifikata minn dawk id-dibattiti, kienet xhieda tal-izvilupp imminenti tal-arei identifikati. Ghalhekk l-art kellha potenzjalita' ta' zvilupp reali u l-Artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983 ma kienx adegwat biex jistabbilixxi kumpens gust f'dan ir-rigward. Fil-fatt iz-zona fejn tinstab l-art iddahlet fiz-zona ta' zvilupp qabel jew almenu mat-tehid tal-art u ghalhekk tghid li din kellha potenzjal ta' zvilupp. Izda dan gie injorat mill-ewwel Qorti. Min-naha taghhom l-intimati ma ressqu l-ebda prova li l-izvilupp ma setax isir fuq proprjeta` ohra tal-Gvern. Taghmel referenza ghad-decizjoni tal-Qorti

Ewropeja fl-ismijiet **Frendo Randon & Others v. Malta**[5] u tghid li l-ewwel Qorti wkoll ma tatx konsiderazzjoni tal-osservazzjonijiet tal-Qorti Ewropeja; taghmel ukoll referenza ghal decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali Taljana sabiex tissostanzja l-argument taghha li ghandhom jigu meqjusa l-karatteristici essenzjali tal-art. Ukoll, jekk il-Gvern kien kumpratur fuq is-suq miftuh certament ma kienx ser jakkwista dik l-art bil-prezz ta' €4,000 biss galadarba din kienet saret fabbrikabbli permezz tal-Att 1 tal-1983. Taghmel referenza ghal decizjoni tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **Katikaridis & Others v. Greece**[6] sabiex turi li d-disposizzjoni tal-ligi nnifisha, li hi inflesibbli u li tinjora l-fatt li fil-mument tat-tehid l-izvulupp kien imminenti, tohloq prezunzjoni legali mhux reali bir-rizultat li ma nzammx il-bilanc gust. Ir-rikorrenti tilmenta wkoll mill-fatt li, filwaqt li hi kellha tikkuntenta b'€4000 ghal mill-inqas 25 *plot,* l-individwi li bnew djarhom fuqhom setghu mhux biss igawdu l-art li kienu hadu bi ftit flus izda wkoll sussegwentement ibieghuhom u jaghmlu qligh konsiderevoli. Min-naha taghha certament hi qatt ma kienet ser tbiegh dik l-art b'dak il-prezz meta kien hemm potenzjalita` konkreta li tinbena stante li kienet tinsab f'xifer area sviluppata f'Hal Qormi, u hawn ticcita s-sentenza fl-ismijiet **Cameron v. Spiteri** moghtija mill-Prim'Awla fit-28 ta' Ottubru 1898 u wkoll id-decizjoni tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **Bistrovic v. Croatia**[7].

---

5 App.nru. 2226/10, 22 Novembru 2011.

6 App.nru.19385/92, 15 ta' Novembru 1996.

7 App.25774/05, 31 ta' Mejju 2007.

13. Fis-succint, ir-rikorrenti issostni li ladarba l-Istat ha l-art, allura agrikola, biex jsir zvilupp fuqha allura l-art kellha potenzjal ta' zvilupp reali. Fi kliemha:

> "... minkejja li l-izvilupp sar wara li ttiehdet l-art, huwa car illi fil-mument meta l-art ittiehdet b'rizoluzzjoni tal-Parlament il-Gvern kien diga` iddecieda li ser juza din l-art proprju biex jibni fuqha ghaliex kien hemm domanda ghaliha, u ghalhekk in-natura u l-valur ta' dik l-art, fil-mument tat-tehid, kienu diga' jirriflettu dawk ta' art fabbrikabbli."

14. Fit-tieni aggravju taghha, ir-rikorrenti tilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti skartat, u dan minghajr ma tat raguni, dak li ntqal mill-Qorti fil-kaz **Guza Debono et v. L-Onor. Prim Ministru et**[8] meta kienet giet mitluba fl-istadju tal-prezentata tas-sottomissjonijiet sabiex tittratta l-konsiderazzjonijiet ta' dik il-Qorti. Tghid li, galadarba dik il-Qorti ma ddikjaratx li ma kinitx qeghda taqbel mar-ragunament tal-ewwel Qorti dwar id-dritt sostantiv, tali ragunament ma setax jigi skartat bhallikieku kien hazin, u dan filwaqt li l-ewwel Qorti minflok, addottat il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Joseph Bartolo v. Onor. Prim Ministru et**[9] fejn is-sid f'dik il-kawza, ghall-kuntrarju ghall-kaz odjern, kien ghadu kif xtara l-art li mbaghad ittiehditlu. Ghalhekk qeghda tistieden lil din il-Qorti sabiex tezamina l-konsiderazzjonijiet maghmula fiz-zewg sentenzi fejn il-fattispecie kienu ferm differenti ghal dawk tal-kaz odjern. Tissottometti li l-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali ma kienux konsistenti fil-pronunzjament taghhom dwar in-nullita` o meno tal-provvedimenti tal-Att

[8] 7 Mejju ta' 1990.

[9] Q.Kost.581/97, 27 Frar 2009.

1 tal-1983 minhabba ksur tal-jeddijiet ghal kumpens xieraq, u tinsisti li r-ragunament tal-Qorti fis-sentenza **Guza Debono et v. L-Onor. Prim Ministru et**[10] kien aktar konformi mal-htiega li jinghata kumpens gust.

15. Ir-rikorrenti tfisser hekk dan it-tielet aggravju:

> "…. l-appellanti issostni li s-sentenza appellata ma kienitx konsistenti fl-applikazzjoni li ghamlet tal-principji rizultanti mill-kaz tal-*Perit Arkitett Joseph Barbara vs Kummissarju ta' l-Art* (deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Jannar 2007) ghall-fatti tal-kaz odjern, bir-rizultat li spiccat f'kuntradizzjonijiet u per konsegwenza l-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti li l-kriterji ghall-iffissar tal-kumpens stabbiliti mill-Att 1 tal-1983 kienu gusti m'hijiex konkluzjoni tajba. Hawnhekk ta' min isegwi attentament il-logika tal-Ewwel Qorti. Is-sentenza appellata bdiet billi ccitat il-kaz ta' Joseph Barbara tal-15 ta' Jannar 2007 u rrikonoxxiet illi l-potenzjalita` tal-izvilupp edilizju huwa fattur li ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni ghall-fini li jigi stabbilit il-kumpens ghall-esproprju ta' bicca art. Imbaghad osservat il-fatturi li kellhom jittiehdu in kunsiderazzjoni kienu dawk eziswtenti fl-epoka tal-1983. Imbaghad ghaddiet biex ghamlet osservazzjoni kategorika li l-valur fis-suq tal-art tal-appellanta meta din giet kolpita bl-esproprjazzjoni kien il-valur fis-suq ta' dik l-art bhala raba' jew moxa, u addirittura qalet illi l-art tar-rikorrenti ma kienitx tkun fabbrikabbli li kieku ma ttiehditx bl-Att 1 tal-1983. Tenniet li l-art fl-1983 ma kellha ebda potenzjal ta' zvilupp u li dan il-potenzjal twieled biss bl-Att 1 tal-1983 ghaliex li kieku l-Gvern ma hax l-art, din agrikola kienet u agrikkola kienet tibqa'. F'dan kollu, l-Ewwel Qorti ma tat assolutament l-ebda kunsiderazzjoni lill-fatt illi, li kieku qatt ma gie ppromulgat l-Att 1 tal-1983, l-appellanta ma kien ikollha l-ebda restrizzjoni bhala sid tal-art li tapplika ghall-hrug ta' permess ghall-bini fuq dik l-art u, galadarba kien hemm id-domanda ghall-izvilupp fiz-zona, l-art tal-esponenti zgur li kellha potenzjal ta' zvilupp li ma setax jigi injorat. Kif diga` accennat aktar 'il fuq, jidher evidentissimu mid-dibattiti Parlamentari tal-1983 illi l-arei ghall-izvilupp tal-bini inhargu proprju fis-siti fejn kien hemm domanda ghall-izvilupp, tant illi l-Gvern kien koncernat biss li jikkontrolla l-fenomenu tal-ispekulazzjoni fuq l-art. Ghalhekk il-fatt li kien maghruf li hemm l-ispekulazzjoni fis-sens li artijiet kienu qed jinxtraw f'dawn l-inhawi for *development and resale*, ifisser illi dik l-art kellha certament potenzjal ta' zvilupp, li kellu jittiehed in kunsiderazzjoni u mhux jigi injorat ghal kollox. Barra minn hekk l-Att 1 tal-1983 innifsu kien jistipula illi <u>qabel</u> ma art tigi dikjarata *building development area* l-Ministru koncernat ikun hejja progett (Artikolu 3(2) tal-Att) u ghalhekk huwa evidenti li l-intiza ghall-izvilupp dejjem tipprecedi l-esproprju nnifsu. Biex art tittiehed ghall-izvilupp trid tkun qabel xejn tajba ghall-izvilupp. Bl-akbar rispett, l-

[10] *Supra.*

osservazzjonijiet tal-Ewwel Qorti li l-art kienet ser tibqa' agrikola li kieku mhux ghax hadha l-Gvern m'humiex gustifikati, u huma bbazati unikament fuq il-kunsiderazzjoni illi, ghax l-Att 1 tal-1983 kien jghid li art ma tikkwalifikax bhala 'building site' jekk ma taqax fid-definizzjoni tal-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini jew l-Ordinanza dwar l-Akkwiwt ta' Art ghal Skopijiet Pubblici, u ghax *building development area* ma kienitx tinkludi 'building sites' kif definiti fl-Att, mela allura l-ebda art li kellha potenzjal ta' bini ma setghet kienet inkluza fl-Att 1 tal-1983. Bl-akbar rispett, dan huwa argument cikliku u fallaci. Li kieku dik l-art ma kellha l-ebda potenzjal ghall-bini, zgur li ma kienitx tigi maghzula mill-Ministru biex titpogga f'*building development area*. Huwa fatt maghruf ukoll li qabel l-1983 wiehed seta' japplika ghal permess f'zona li ma kienitx tinkwadra fid-distanzi msemmija fl-Ordinanza (Kap. 88) u mhux eskluz li setghu jinhargu permessi anke fuq art li fit-termini tal-Ordinanza ma kienitx ikkunsidrata bhala 'building site'. Tant hu hekk li l-Artikolu 16(1) tal-Kodici ta' Ligijiet tal-Pulizija dak iz-zmien kien jipprovdi illi jekk jinharigx jew le permess ghall-izvilupp kien kompletament fid-diskrezzjoni tal-Ministru kkoncernat. Kwindi wiehed seta' japplika biex jizviluppa l-art tieghu, kienet fejn kienet, imbaghad il-Ministru jara jridx jaghti l-kunsens tieghu ghall-permess jew le.

"L-Ewwel Qorti kompliet billi qalet illi l-Att tal-1983 kien jiehu in kunsiderazzjoni l-potenzjalita` ghall-izvilupp billi kien jipprovdi li jekk persuna tkun akkwistat l-art qabel l-14 ta' Frar 1983 bi prezz oghla minn dak likwidabbli skont l-istess Att, kien hemm il-possibilita` li jithallas dak il-prezz oghla. Dan skond l-Artikolu 7 tal-Att 1 tal-1983. Bl-akbar rispett, dan l-Artikolu ma jista' qatt jikkostitwixxi prova li b'daqshekk l-Att 1 tal-1983 kien jirrikonoxxi l-potenzjalita` edilizja u jipprovdi kumpens adegwat ghaliha. Anzi, pjuttost is-sitwazzjoni hija kuntrarja ghaliex effettivament dan l-artikolu jfisser illi min ikun ghadu kif xtara l-art seta' jispera ghal kumpens oghla minn haddiehor, filwaqt li persuni li jkunu ilhom jipposjedu l-art (bhal ma hu l-kaz tal-appellanti) ma jkollhom ebda speranza ghal kumpens oghla, minkejja li l-art kienet fl-istess zona u kellha potenzjal ta' zvilupp daqs l-art tal-individwu l-iehor li kien ghadu kemm akkwista qabel ma gie promulgat l-Att 1 tal-1983. Dan ir-rizultat huwa evidenti ghaliex aktar ma tmur lura fiz-zmien aktar se jinzel il-valur tal-art u b'hekk dawk is-sidien li kienu ghadhom ma bieghux l-art taghhom spiccaw zvantaggjati billi l-kuntratt ta' akkwist taghhom kien wiehed remot u allura zgur bi prezz hafna aktar baxx minn dak tal-1983, mentri n-negozjant li kien xtara l-art fi zmien recenti ikun intitolat ghal kumpens oghla. Se mai dan l-Artikolu huwa evidenza proprju tal-fatt illi, minkejja li l-artijiet kienu qed jigu meqjusa bhala art agrikola jew art moxa, fir-realta` s-suq kien miexi mod iehor ghaliex li kieku ma kellhomx il-potenzjalita` li jigu zviluppati certament li hadd ma kien se jkun xtrahom bi prezz oghla minn dak li hu normali ghal art purament agrikola. Ifisser illi biex il-Parlament dehrlu li kellu jipprovdi ghal artikolu bhal dan fil-ligi, sinjal li kien ben evidenti illi l-artijiet li kienu qed jigu dikjarati *building development areas* kienu artijiet li dwarhom diga` kien hemm l-intiza li jigu akkwistati ghall-bini.

> "Ghalhekk meta l-Ewwel Qorti inqdiet bil-provvedimenti tal-Att 1 tal-1983 stess biex tiggustifika l-mod kif kellha tigi kklassifikata l-art tal-appellanti, dan kien ragunament fallaci ghall-ahhar. Il-provvedimenti ta' dik il-ligi kienu qed joholqu inkongruwita` fil-mod kif tigi kkunsidrata l-art u allura ma jistghux dawk il-provvedimenti stess jintuzaw bhala gustifikazzjoni f'kawza fejn dak li qed jigi dibattut huwa propju jekk dawk il-provvedimenti humiex gusti jew le"

16. L-intimat l-Avukat Generali jirribatti billi, fl-ewwel lok jissenjala l-principju li qorti ta' revizjoni bhal din il-Qorti tidhol biss fuq l-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti meta jkun hemm ragunijiet serji u meta d-diskrezzjoni tkun giet ezercitata manifestament hazin. Fil-kaz odjern, dan ma jirrizultax u ghalhekk ma hemmx raguni sabiex din il-Qorti tiddisturba d-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti. Dwar l-ewwel aggravju jghid li [a] Ir-rikorrenti ma kellhiex ragun tinsisti li l-kumpens tal-Bord ma kienx gust ghaliex tali kumpens kellu jinhadem fuq il-valur tal-art fiz-zmien li din ittiehdet mill-Gvern u skond in-natura taghha li fil-kaz odjern kienet ta' natura agrikola. Jaghmel referenza ghas-sentenza **Francis Bezzina Wettinger et v. Kummissarju tal-Artijiet**[11] moghtija minn din il-Qorti u jinsisti li kif sewwa rriteniet l-ewwel Qorti, li ma kienx ghall-fatt li l-art kienet ittiehdet ghal skop pubbliku skond l-Att I tal-1983 din kienet tibqa' art agrikola. Ighid li z-zmien rilevanti hu iz-zmien tal-esproprju u jiccita parti mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **Blue Tie Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**[12]**,** u li l-valur tal-art ma kienx jiddependi mill-uzu li jsir minnha wara l-esproprju. Hawn jaghmel referenza ghall-gurisprudenza ta' dawn il-qrati in sostenn tal-argument

---

11 Q.Kost.63/11, 24 ta' April 2015.

12 App.Inf.31/07, 29 ta' Mejju 2009.

tieghu u jikkonkludi li allura sewwa rriteniet l-ewwel Qorti *"… Huma c-cirkostanzi jew fatturi ezistenti fl-epoka tal-1983 [meta ttiehdet l-art] li jridu jigu meqjusa fl-istima tal-istess art. …".* Skond il-*provisos* ghas-subartikolu 37[1] u ghall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat ghandu dritt li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fl-interess generali u l-Qorti Ewropeja rrikonoxxiet dan filwaqt li l-Qrati taghna, kemm fis-sentenza **Joseph Bartolo v. Onor. Prim Ministru et**[13] u wkoll fis-sentenza **Emanuel Borg v. l-Avukat Generali et**[14]**,** accettaw il-fatt li l-Att I tal- 1983 johloq bilanc gust u proporzjonat fejn jirrigwarda l-kumpens li ghandu jigi likwidat. Ghalhekk l-Artikolu 6 tal-Att mhux inkompatibbli mad-dritt fundamentali tal-proprjeta' u ma hemm ebda ksur ta' dan id-dritt. Dwar id-decizjonijiet tal-Qorti Ewropeja li r-rikorrenti taghmel referenza ghalihom, dawn ma kienu stabilew l-ebda principju universali u ghalhekk kienu biss jikkostitwixxu stat fil-konfront tal-partijiet. Dwar l-ilment migjub mir-rikorrenti fit-tieni aggravju taghha, l-intimat l-Avukat Generali jghid li l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li hadet in konsiderazzjoni diversi sentenzi ohra wkoll. Gharblet dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Guza Debono et v. Il-Prim Ministru et**[15] izda kif qalet l-istess Qorti, ma setghetx tigi kkwotata ghaliex fit-13 ta' April 1992, din il-Qorti ddecidiet li l-procedura kienet intempestiva u li ma

---

13 *Supra.*

14 P.A.60/15, 23 ta' Novembru 2017.

15 *Supra.*

kellha l-ebda obbligu tghid fejn taqbel jew ma taqbilx fuq il-mertu. Imbaghad is-sentenza tal-Prim'Awla fl-ismijiet **Cameron v. Spiteri**[16] li ssemmiet fis-sentenza tal-ewwel, kienet irrilevanti ghaliex kienet saret fuq il-ligi f'Malta 1898.

17. Min-naha taghha l-Awtorita` intimata tilqa' ghal dawn l-aggravji billi tghid li t-twegibiet ghall-ilmenti tar-rikorrenti jinstabu fis-sentenza appellata fejn dawk l-ilmenti gew trattati, meghluba u michuda b'ragunijiet kuntrarji. Dwar it-tieni aggravju tghid li mhux minnu li l-ewwel Qorti ma haditx in konsiderazzjoni semmiet is-sentenza fl-ismijiet **Guza Debono et v. L-Onor. Prim Ministru et**. L-istess tghid dwar s-sentenzi l-ohra li r-rikorrenti tilmenta li ma gewx ikkunsidrati jew ma gewx ikkunsidrati b'mod profond. Ghal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju, l-Awtorita` intimata tghid li l-ewwel Qorti kienet korretta fl-osservazzjonijiet taghha. Tghid li r-rikorrenti tinjora l-fatt li fic-cirkostanzi li l-art taghha ma kinitx giet maghzula ghal progett ta' arei ghall-izvilupp tal-bini, l-art taghha kienet tibqa' kkunsidrata bhala agrikola u ma kien jinhareg l-ebda permess. Hawn l-intimata l-Awtorita` ticcita silta mis-sentenza recenti ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Nikolina Xerri et v. Kummissarju tal-Artijiet**[17] filwaqt li tghid li l-ewwel Qorti kienet korretta fil-hsieb taghha.

---

16 P.A. 28 ta' Ottubru 1898.

17 Q.Kost.40/12, 26 ta' Jannar 2018.

18. Din il-Qorti tirrileva li l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda principalment il-likwidazzjoni ta' kumpens gust ghat-tehid tal-art. Izda qabel ma' tghaddi sabiex tikkunsidra dan l-ilment taghha, ghandu jinghad li r-rikorrenti qeghda wkoll tghid li t-tehid tal-art ma sarx bil-ghan li jigi provdut akkomodazzjoni ghal persuni fis-socjeta` li kienu l-aktar fil-bzonn. Ghalhekk it-tehid sar a skapitu taghha u hi kellha tikkuntenta b' €4,000 filwaqt li terzi ghandhom f'idejhom proprjeta` li setghet tinbiegh bi prezz aktar sew minn dak li xtrawh bih b'mod li huma staghnew u hi ma gawdiet xejn. B'riferenza ghad-dibattitu Parlamentari tal-21 ta' Frar 1983, ir-rikorrenti tghid li sahansitra kull min akkwista minn dik l-art ma kellu l-ebda restrizzjoni mposta fuqu dwar il-bejgh tal-proprjeta' li hu jkun akkwista u ghalhekk seta' ibieghha, jaqla minnha. Dan tghid wara li l-akkwist ta' dik l-art ikun sar bi prezz ta' art agrikola u hawn terga' taghmel referenza ghad-dibattitu Parlamentari fejn ticcita lill-Ministru jghid li l-ligi kienet poggiet l-interess tal-pubbliku qabel l-interess tal-privat. Argument iehor tar-rikorrenti hu li l-mod li gew imfassla d-disposizzjonijiet tal-Att 1 tal-1983 kien halla lok ghal kumpens ingust ghas-sid ghax hekk kien jaqbel ghall-but tal-Gvern. Izda filwaqt li din il-Qorti hadet konjizzjoni tal-kontenut tad-diversi certifikati ta' titolu pprezentati mir-rapprezentant tar-Registratur tal-Artijiet waqt is-seduta tal-31 ta' Ottubru 2016 quddiem l-ewwel Qorti[18], tirrileva li l-provi li ressqet ir-rikorrenti mhumiex sufficjenti sabiex din il-Qorti tista' tiddeciedi

[18] A fol. 153 sa 294.

li ma kienx hemm l-ebda skop socjali wara d-disposizzjonijiet tal-Att 1 tal-1983. Tosserva li r-rikorrenti ma gabet l-ebda prova tal-valuri u l-kondizzjonijiet l-ohra tal-akkwist tal-*plots* li sussegwentement inxtraw minghand il-Gvern minn terzi persuni privati.

19. Issa dwar il-kumpens innifsu, ir-rikorrenti tghid li l-provvedimenti tal-Att I tal-1983 jiksru d-drittijiet fondamentali taghha ghaliex dawk l-istess provvedimenti ma jhallux li jithallas kumpens gust ghat-tehid tal-art. Tispjega li ghall-fini ta' dak l-att l-art tista' biss tikkwalifika bhala art agrikola jew art moxa skond il-kaz. Tissottometti li l-ewwel Qorti naqset li taghraf dan u ghalhekk m'applikatx tajjeb il-principji dwar id-dritt fondamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha. Tinsisti li l-valur kellu jkun dak ta' art fabbrikabbli ghaliex [a] sussegwenti ghat-tehid jew proprju mat-tehid tal-art, l-art giet meqjusa bhala taghmel parti minn zona ta' zvilupp b'mod li fuqha gew mibnija mhux inqas minn 25 dar residenzjali; [b] mill-istess residenzi gawdew terzi individwi privati; u [c] kellu jigi kkunsidrat il-potenzjalita` reali tal-art.

20. L-ewwel Qorti gharfet x'kien proprju l-ilment tar-rikorrenti u t-tluq tal-kunsiderazzjonijiet taghha hu li r-rikorrenti qeghda titlob *"…illi l-kumpens determinat mill-Bord tal-Arbitragg skond il-parametri stabbiliti fl-Att ma jirriflettix l-valur reali li fiz-zmien tal-esproprjazzjoni l-art kienet iggib fis-suq."* Tosserva li skond l-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983, kull art

mehuda bis-sahha tad-disposizzjonijiet ta' dak l-Att ghandha tigi stmata ghall-fini tal-kumpens dovut bhala raba' jew moxa skond il-kaz. Izda tghid li r-rikorrenti kienet qeghda ssostni li dik il-ligi ma kinitx tipprovdi ghal mod kif ghandu jinhadem kumpens xieraq ghaliex ma kinitx thalli li jigi meqjus il-potenzjal edilizju tal-art u galadarba l-art giet sussegwentement zviluppata, ir-rikorrenti kienet qeghda ssostni li l-kumpens kellu jirrifletti l-potenzjal tal-izvilupp sabiex b'hekk jintlahaq bilanc gust fil-konfront taghha. Ghalhekk ir-rikorrenti insistiet li l-kriterju addottat mil-ligi kien jivvjola d-drittijiet fondamentali taghha kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

21. Din il-Qorti tikkondividi pjenament ir-ragunament tal-ewwel Qorti u taghmlu taghha. Fil-kaz odjern ir-rikorrenti mhiex qeghda tikkontesta li n-natura tal-art kienet wahda agrikola izda tikkontendi li ghall-fini tal-kumpens gust kellu jittiehed in konsiderazzjoni l-potenzjal taghha bhala art fabbrikabbli li sahansitra hu rifless fil-fatt li giet ikkunsidrata bhala formanti parti minn arja ghall-izvilupp taht l-Att I tal-1983 u giet zviluppata f'mhux inqas minn 25 residenza. Izda kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, galadarba r-rikorrenti giet reintegrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel u fil-mument ta l-esproprijazzjoni, il-kumpens moghti lilha ghandu jitqies bhala wiehed gust. Sakemm l-art giet esproprijata ma kellha ebda potenzjal ta' zvilupp u li ma kienx ghall-esproprju bis-

sahha ta' l-Att I tal-1983 l-art kienet tibqa' tigi kkunsidrata bhala wahda agrikola. Ir-rikorrenti ssejjah dan l-argument bhala wiehed mijopiku. Hawn ghandu jigi osservat li minkejja l-argumenti taghha li l-art kellha l-potenzjalita` li ggib prezz akbar minn dak ta' art agrikola minhabba l-allegat domanda ghall-bini, sahansitra tghid li l-legislatur haseb biex jikkontrolla l-ispekulazzjoni fuq l-art, li kien ser iwassal ghall-izvilupp imminenti tal-arei jdentifikati permezz tal-Att I tal-1983, ir-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova dwar dan ghajr id-dibattiti tal-Parlament li ghall-kuntrarju ta' dak li ssostni r-rikorrenti, ma jistax jinghad li jservu bhala prova tal-potenzjalita` reali ta' dawn l-arei. Tinsisti li fis-sena 1983 il-kuncett ta' art fabbrikabbli jew art agrikola kien wiehed fluwidu ghaliex wiehed seta' japplika ghal permess fuq art u kien il-Ministru fid-diskrezzjoni tieghu li johrog permess. Il-Qorti tqies li xorta wahda kien hemm linja cara ferm bejn art li kienet fabbrikabbli u art li kienet agrikola. Il-fatt li wara t-tehid gawdew terzi ghaliex sahansitra l-valur tal-art baqa' joghla mhux raguni valida biex jigi konkluz li d-disposizzjonijiet tal-Att I tal-1983 kienu vjolattivi tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fejn dawn jirrigwardaw l-ammont ta' kumpens likwidat ghaliex kif diga` ntqal, il-principju ta' *restitutio in integrum* inzamm meta l-kumpens likwidat irrifletta l-istat reali tal-art fiz-zmien tat-tehid. Dan ghall-kuntrarju ghal dak li qeghda tinsisti fuqu ir-rikorrenti li d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983 jipprovdi biss ghal kumpens mahdum fuq prezunzjoni legali. Ir-rikorrenti tghid ukoll li l-ebda sid ma kien ser jitlaq

art minn idejh b'dak il-prezz likwidat ghall-art jekk minn kien ser jixtri kien ser jizviluppaha ghall-bini, din il-Qorti tosserva li dan l-argument hu fallaci ghaliex ukoll l-ebda kumpratur ma kien ser jixtri dik l-art bi prezz akbar fl-assenza ta' l-accertament ta' permessi ghall-izvilupp. Inutli wkoll targumenta r-rikorrenti li l-kumpens thallas 30 sena wara t-tehid tal-art u ghalhekk il-*purchasing power* tal-ammont li rceviet kien ferm inqas fl-2013 milli fil-1983, ghax id-dewmien fil-konkluzjoni tal-proceduri quddiem il-Bord kienu dovuti ghal fatturi li ma humiex meritu tal-kawza odjerna. Il-Qorti terga' ttenni li l-principju ta' *restitutio in integrum* gie osservat fil-kaz odjern u r-rikorrenti ma tistax validament tressaq ilment ghal-pagament tardiv mistur bhala likwidazzjoni ingusta ta' kumpens.

22. Tghid ir-rikorrenti li l-Gvern m'ghamilx uzu minn artijiet ohra li kienu jappartjenu lilu. Izda jigi osservat li r-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova, sahansitra permezz ta' ezami jew kontro-ezami tax-xhieda mressqa mill-intimati, sabiex tistabbilixxi li l-Gvern seta' ghamel uzu minn art zviluppabbli li kienet tappartjeni lilu. Tkompli tghid li lanqas il-Gvern ma wettaq l-ezercizzju tieghu b'mod li halla lis-sid igawdi mit-tkabbir tal-izvilupp f'pajjizna. Jinghad pero` li dan ir-rikorrenti qeghda tghidu taht il-pretensjoni li l-art kellha tigi stmata bhala wahda li potenzjalment setghet tigi zviluppata izda din il-Qorti bhal fil-kaz tal-ewwel Qorti tghid li *"Dak li kellha tfittex ir-rikorrenti huwa illi tinghata*

kumpens xieraq ghan-natura ta' art li kellha, u mhux li taghmel kemxa flus bis-sahha ta' ligi, li hija tikkunsidra bhala hazina."

23. Ir-rikorrenti tislef parti mid-decizjoni tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **Case of Frendo Randon and Others v. Malta**[19] fejn dik il-Qorti qeghda tghid li l-awment fil-valur tal-art kien rizultat tal-progett ezegwit mill-awtoritajiet. Izda din il-Qorti tosserva li l-fatti tal-kaz citati huma sew differenti minn dawk li jirrizultaw mill-kaz odjern ghaliex f'dak tal-ewwel l-art li qeghda titkellem dwarha l-Qorti Ewropeja ma kien thallas l-ebda kumpens ghal art li giet esproprijata u ma kienx sar l-ebda uzu minnha ghal madwar erbghin sena. Ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax tistrieh fuq dak li ntqal fid-decizjoni tal-Qorti Ewropeja f'dak il-kaz.

24. Taghmel ukoll referenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **Katikaridis & Others vs Greece**[20] citata mir-rikorrenti fejn dik il-Qorti ddeskriviet is-sistema bhala wahda inflessibli fejn kellu jkun hemm tnaqqis fiss ghal kull kumpens dovut. Ir-rikorrenti hawn tghid li l-inflessibilita` ta' dik is-sistema kienet proprju tirrizulta wkoll fl-Att 1 tal-1983 fejn hemm regola unika, jigifieri kull art kellha tigi stmata bhala agrikola jew moxa minghajr ma jittiehdu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi reali u fattwali li jolqtu l-valur tal-art. Izda din il-Qorti ghal darb'ohra terga' ttenni li l-art ma kellha l-ebda potenzjalita` li tigi zviluppata <u>qabel</u>

19 *Supra*.
20 *Supra.*

ma gie applikat fir-rigward taghha l-Att 1 tal-1983. Ghar-rigward ta' dak li l-Prim'Awla giet citata li tghid fis-sentenza taghha **Cameron v. Spiteri**[21], din il-Qorti tosserva li dik is-sentenza kienet inghata ferm qabel ma gie fis-sehh l-Att I tal-1983. Ir-rikorrenti taghmel referenza ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropeja fil-kaz **Bistrovic v. Croatia**[22], izda ghal darb'ohra il-fatti jirrizultaw li huma tassew diversi minn dawk li din il-Qorti ghandha quddiemha. Ic-cirkostanzi ta' dak il-kaz kienu jirrigwardaw kumpens ghal tehid parzjali ta' proprjeta` fejn l-applikanti fost sottomissjonijiet ohra kienu qeghdin isostnu t-tnaqqis fil-valur tal-proprjeta` rimanenti. Hawn m'ghandna l-ebda kwistjoni ta' tehid parzjali.

25. It-tieni aggravju tar-rikorrenti hu li l-ewwel Qorti, filwaqt li skartat ir-ragunament tal-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Guza Debono et v. l-Onor. Prim Ministru et[23],** ghazlet li tirreplika l-kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti kif maghmula fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Joseph Bartolo v. Prim Ministru et[24].**

26. L-intimat Avukat Generali fir-risposta tieghu jirrileva li l-ewwel Qorti fil-fatt gharblet is-sentenza fl-ismijiet **Guza Debono et v. l-Onor. Prim Ministru et[25]** u sahansitra qalet li dan il-kaz ma setax jigi citat b'

---

[21] *Supra*.
[22] *Supra.*
[23] *Supra.*
[24] *Supra.*
[25] *Supra.*

success ghaliex din il-Qorti permezz tas-sentenza taghha tat-13 ta' April 1992 iddikjarat il-procedura li giet hemm intavolata bhala wahda intempestiva u li ma kellha l-ebda obbligu tghid fejn taqbel u fejn ma taqbilx fuq il-mertu.

27. Min-naha taghha l-Awtorita` tal-Artijiet tghid li l-fatt li din is-sentenza ma ssemmietx mill-ewwel Qorti espressament, ma kienx ifisser li ma ikkunsidrathiex. Anzi, galadarba dik is-sentenza kienet issemmiet mir-rikorrenti, kellu jitqies li l-ewwel Qorti haditha in konsiderazzjoni izda ghazlet li ssegwi s-sentenza **Joseph Bartolo v. Prim Ministru et**[26] u ma kien hemm xejn hazin dwar dan. Wara kollox fis-sistema guridiku nostrana ma hemmx il-ligi tal-precedent.

28. Wara li hadet in konsiderazzjoni l-ilment tar-rikorrenti li l-ewwel Qorti ghazlet li tirreplika l-kunsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Joseph Bartolo et v. Onor. Prim'Ministru et**[27], din il-Qorti terga' tissenjala li dik il-Qorti kienet qed tagixxi fil-parametri tal-funzjonijiet taghha meta ghazlet li taddotta l-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fil-kaz appena citat. Kif qalet din il-Qorti fil-kaz **Emanuel Borg v. Avukat Generali** moghtija fit-13 ta' Lulju 2018:

---

[26] *Supra.*

[27] *Supra.*

> "Jigi senjalat li dak li huwa legalment mehtieg sabiex sentenza tkun valida huwa li l-pretensjonijiet tar-rikorrent jigu debitament mistharrga, u ghandu jirrizulta palezi li ma hemm ebda ostakolu legali li qorti taddotta konsiderazzjonijiet maghmula f' sentenzi ohra anke jekk il-fattispecie ma jkunux identici." [28]

29. L-ewwel Qorti mbaghad ticcita silta mis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Barbara vs Kummissarju tal-Art**[29] fejn gie osservat li ghall-fini tal-likwidazzjoni tal-kumpens filwaqt li l-art tigi meqjusa bhala agrikola ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni diversi fatturi ohra rizultanti mill-provi li jistghu jinfluwixxu fuq il-valur. Izda huma proprju l-fatturi li jirrizultaw fiz-zmien li ttiehdet l-art fis-sena 1983 li huma rilevanti tghid l-ewwel Qorti, u hawn terga' taghmel referenza ghall-gurisprudenza tal-qrati. Irrilevat li l-valur tal-art fiz-zmien li giet esproprijata kien il-valur fuq is-suq ta' art, raba' jew moghxa. L-art ma kien ikollha l-ebda potenzjal ta' art fabbrikabbli jekk mhux ghall-esproprju taghha u li kieku dan ma sehhx allura l-art kienet tibqa' wahda agrikola. Dwar dan, diga` din il-Qorti kellha l-opportunita` li tesprimi ruhha aktar 'il fuq u ghalhekk tillimita ruhha billi tirribadixxi li l-valur potenzjali ta' zvilupp inholoq bis-sahha tal-Att in kwistjoni u precizament bil-fatt tal-esproprju. Qabel l-esproprju l-art ma kellhiex dik il-potenzjalita` imma kienet biss agrikola.

30. Ir-rikorrenti tilmenta wkoll ghaliex l-ewwel Qorti ma tat l-ebda konsiderazzjoni ghall-fatt li minghajr l-promulgazzjoni tal-Att I tal-1983,

---

[28] Para. 24

[29] App.S. nru. 1080/75, 15 Jannar 2007.

hi ma kinitx mizmuma milli tapplika ghal permess ghall-izvilupp tal-art. Veru tghid din il-Qorti, izda kif sewwa taghraf ir-rikorrenti wkoll, il-hrug ta' permess ghall-bini kien jaqa' fid-diskrezzjoni tal-Ministru u ghalhekk ma kien hemm l-ebda garanzija jew indikazzjoni li fuq l-art, allura agrikola, kien ser tinghata permess ghall-bini. Minkejja dan ir-rikorrenti xorta wahda terga' ttenni li trid tigi mehuda in konsiderazzjoni wkoll il-potenzjalita` tal-art ghall-izvilupp. Hi tghid li l-potenzjalita` taghha tirrizulta pjenament ghaliex permezz tal-Att 1 tal-1983 il-Gvern ried jikkontrolla l-ispekulazzjoni fuq l-artijiet, izda din il-Qorti tissenjala li wiehed ma jistax jigbed konkluzjoni dwar il-potenzjalita` tal-art minn dan il-ghan tal-Istat. Ir-rikorrent tghid ukoll li qabel tohrog id-dikjarazzjoni li art taqa' f'*building development area* kien inevitabbli li jithejja progett mill-Ministru u dan fih innifsu hu xhieda tal-intiza tal-izvilupp. Ir-rikorrenti tkompli billi tissottometti li l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti li l-ebda art b'potenzjal ta' zvilupp ma setghet tidhol taht il-kappa tal-Att I tal- 1983 hi fallaci. Ghall-kuntrarju tghid ir-rikorrenti, li kieku l-art ma kellha l-ebda potenzjalita', ma kinitx tigi dikjarata bhala li taghmel parti minn *bulding development area.* Izda ghal darb'ohra din il-Qorti tghid li kien biss l-Att I tal-1983 li biddel il-kwalita' tal-art minn wahda agrikola ghal art fabbrikabbli. Ir-rikorrenti tissottometti li l-ewwel Qorti qieset l-Artikolu 7 tal-Att I tal-1983 bhala prova li dak l-Att jiehu in konsiderazzjoni l-potenzjalita' tal-izvilupp tal-art izda r-rikorrenti ma setghetx taqbel ma' dan ghaliex ghall-kuntrarju, l-Artikolu 7 pogga f'zvantagg is-sidien ta'

dawk l-artijiet li kienu nxtraw zmien ilu u kien evidenza ta' 'l fejn kien miexi s-suq. Hawn din il-Qorti tikkunsidra li l-ewwel Qorti kienet korretta fir-ragunament taghha ghaliex l-Artikolu 7 tal-Att I tal-1983 hu xhieda tal-fatt li dik il-ligi tikkunsidra l-potenzjalita` reali tal-art aktar minn dik ipotetika.

31. Ghaldaqstant din il-Qorti ma ssibx l-ewwel tlett aggravji tar-rikorrenti gustifikati u qed tichadhom.

Ir-raba' aggravju tar-rikorrenti: [ghandha tbati l-ispejjez ukoll tal-eccezzjoni tal-intimati li giet michuda mill-ewwel Qorti]

32. Ir-rikorrenti qeghda tilmenta mill-fatt li wara li l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-intimati li ma kienux gew ezawriti r-rimedji ordinarji, ghaddiet sabiex iddecidiet ukoll li l-ispejjez kollha tal-kawza kellhom jigu sopportati mir-rikorrenti.

33. L-intimat l-Avukat Generali jwiegeb billi jghid li l-mod ta' kif jinqasmu l-ispejjez tal-kawza kien proprju fid-diskrezzjoni ghaqlija tal-ewwel Qorti.

34. L-intimata l-Awtorita` tal-Artijiet issostni li l-kwistjoni rigwardanti l-eccezzjoni michuda hi tant marginali u sussidjarja li ma kellhiex tigi riflessa fil-kwistjoni tal-ispejjez tal-kawza. Tissottometti wkoll li galadarba r-rikorrenti ma nghatatx ragun fuq il-mertu, l-ewwel Qorti sewwa ddecidiet dwar il-hlas tal-ispejjez tal-procedura.

35. Din il-Qorti tirrileva li, l-ewwel Qorti filwaqt li gharfet li r-rikorrenti ma kinitx ipprevalixxiet ruhha mid-dritt tal-appell sabiex tikkontesta d-decizjoni tal-Bord dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens, irrilevat li skond il-proviso tas-subartikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni hi ma kinitx obbligata li tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha bhala qorti kostituzzjonali f'cirkostanzi bhal dawk odjerni. Ghalhekk ghazlet li tezercita s-setghat taghha ghaliex rat li *« Wiehed m'ghandux jistenna illi r-rikorrenti tahli hin u spejjez fi proceduri li x'aktarx ma jaghtuhiex rimedju jew rimedju tajjeb taht il-ligi ordinarja »* u hawn ukoll ghamlet referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Bartolo vs Prim Ministru et**[30] . Din il-Qorti tikkunsidra li in vista tad-decizjoni tal-ewwel Qorti intiza proprju sabiex l-ilment tar-rikorrenti jigi ezaminat minghajr dewmien u spejjez inutli, ma tara l-ebda raguni ghaliex, galadarba nstab li tali lment mhux gustifikat, ghandu jigi deciz li l-ispejjez kollha jkunu a karigu taghha.

---

30 Q.Kost.581/97, 2 ta' Dicembru 2003.

36. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti issib dan l-ahhar aggravju tar-rikorrenti gustikat u qed tilqghu.

Qorti Kostituzzjonali bhala Qorti ta’ Revizjoni

37. Jonqos li din il-Qorti tikkunsidra l-ewwel sottomissjoni tal-intimat l-Avukat Generali kif maghmula fir-risposta tal-appell tieghu. L-intimat l-Avukat Generali jirrileva li Qorti ta’ Revizjoni bhal ma hi din il-Qorti, ma tistax terga’ tidhol fuq l-evalwazzjoni tal-provi maghmula mill-ewwel Qorti, u dan ghal ragunijiet superfluwi u kappriccjozament. Issa fil-kaz odjern ma kien hemm l-ebda zball kbir li kien jirrikjedi l-indhil ta’ din il-Qorti fid-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti. Barra minnhekk din il-Qorti tqis li l-appell tar-rikorrenti ma jirrigwarda bl-ebda mod evalwazzjoni ta’ provi li setghet giet maghmula mill-ewwel Qorti izda hu pjuttost limitat ghal punti legali, principalment jekk ghandhiex tigi meqjusa l-potenzjalita’ tal-art fil-likwidazzjoni tal-kumpens taht l-Att I tal-1983. Ghalhekk is-sottomissjoni maghmula mill-intimat l-Avukat Generali mhijex fondata.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti billi tichdu, salv ghar-raba aggravju li jirrigwarda l-ispejjez tal-proceduri, filwaqt li tikkonferma ghal bqija s-sentenza appellata fl-intier taghha.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jkunu a kariku tar-rikorrenti, salv ghal dawk relatati mal-ewwel eccezzjoni tal-intimati li ghandhom ikunu a spejjez tal-istess intimati; dwar l-appell, takkolla l-ispejjez lir-rikorrenti in kwantu ghal tlett kwarti [3/4] filwaqt li r-rimanenti kwart [1/4] ikun a kariku tal-intimati.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
gr