QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 10 ta' Dicembru 2020

Numru 7

Rikors Nru. 57/2014

Felicita Maria Cremona u
b'digriet tast-28 ta' Frar 2017 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem
Rosaria Galea, Carmel sive Charles Cremona, Maria sive May Azzopardi,
Isabella Formosa u Jacqueline St John u dan wara l-mewt tar-rikorrenti
Felicita Maria Cremona li mietet fil-mori tal-kawza

vs

L-Avukat tal-Istat
Awtorita tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tad-19 ta' Awwissu 2014 li jghid hekk:

Illi b'kuntratt tat-8 ta' Lulju 1975 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis, skont kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "A", ir-rikorrenti kkoncediet zewg porzjonijiet divizi ta' art f'Rdum Irxew, Xemxija, San Pawl il-Bahar tal-kejl ta' cirka 1108.26 metri kwadri u bicca ohra ta' 472.48 metri kwadri kif soggett ghac-cens u subcens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm910 ekwivalenti ghal EURO2,119.73c liema subcens kellu jigi rivedut kull ghaxar snin b'effett mit-8 ta' Lulju, 1975, biex jigi mizmum il-valur buying power tal-Lira, f'kull revizjoni u dan kif jirrizulta mill-kuntratt hawn anness.

Illi b'kuntratt tad-9 ta' Ottubru, 1987, fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Gatt hawn anness u mmarkat bhala dokument "B" gie miftiehem illi s-subcens annwu u perpetwu revedibbli, pagabbli b'effett mit-8 ta' Lulju tas-sena 1985 kien ta' Lm1,518.

Illi dan is-subcens annwu u perpetwu ghalhekk reggha gie rivedut fl-1995 u fis-sena 2005 fejn ic-cens annwu u perpetwu revedibbli imhallas lir-rikorrenti kien ta' Lm2,445.25 ekwivalenti ghal €5,695.90.

Illi dan ic-cens annwu u perpetwu revedibbli mit-8 ta' Lulju, 2005, beda jithallas mill-enfitewta Fekruna Limited.

Illi b'kuntratt tat-30 ta' Mejju, 2007, fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli li kopja tieghu qed tigi haw annessa u mmarkata bhala dokument "C", il-Gvern ta' Malta accetta li jixtri u jakkwista porzjoni art tal-kejl ta' 1,374 metri kwadri, kif tidher ahjar fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt li parti minnha hija 'free hold', u zewg porzjonijiet ohra huma soggetti ghac-cnus diversi, li qeghdin jigu deskritti bhala tlett porzjonijiet divizi, u cioe (i) porzjoni art tal-kejl ta' 629 metri kwadri konfinanti mit-Tramuntana mal-bahar, Nofsinhar u XIokk ma' beni ta' Fekruna Limited jew irjieh verjuri, libera u franka; (ii) porzjoni art ta' cirka 237 metri kwadri konfinanti mix-XIokk mal-bahar, Grigal ma' beni ta' Fekruna Limited, Majjistral ma' spazju pubbliku jew irjieh ohra verjuri kif soggett ghac-cens u subcens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm1,356.22c; (iii) porzjoni art tal-kejl ta' cirka 481 metri kwadri konfinanti mix-Xlokk mal-bahar, Majjistral u Lbic ma' beni ta' Fekruna Limited kif soggett ghac-cens u subcens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm619.10c li kien gja gie esproprjat b'dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fit-12ta' Lulju 1996, file no. L166/88.

Illi bi ftehim bejn l-intimat u Fekruna Limited tad-9 ta' Settembru, 2010 gie miftiehem illi mis-subcens annwu u perpetwu rivedibbli u impost fuq l-art imsemmija, l-Kummissarju tal-Artijiet kellu jhallas lir-rikorrenti subcens annwu u perpetwu rivedibbli ta' EURO2,709.22 waqt li Fekruna Limited kellha thallas lil-mittenti s-somma ta' EURO3,040.70 u dan kif jirrizulta mill-email hawn anness u mmarkat bhala dokument "D".

Illi ghalhekk mit-8 ta' Lulju, 2005, is-subcens annwu u perpetwu revedibbli kien jammonta ghal Lm2,445.25c ekwivalenti ghal EURO5,695.90c li jithallas rispettivament minn Fekruna Limited u l-Kummissarju tal-Artijijet kif fuq intqal, ghandu jerga jigi rivedut a tenur tal-Artikolu 1501 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta mal-eghluq tal-ghaxar snin sussegwenti ossia fis-7 ta' Lulju, 2015.

Illi fi zmien sena minn dik it-tali revizjoni, is-subcens annwu u perpetwu revedibbli jista jigi mifdi fi zmien l-ewwel sena bir-rata fissa moghtija minn bank kummercjali skont kontijiet fissi vigenti fis-suq, illum b'rata medja ta' 1.6%.

Illi l-intimat Kummissarju tal-Artijiet hallas ic-cens u l-lawdemju dovut lir-rikorrenti fuq il-porzjonijiet ta' art hawn fuq imsemmija u mixtrija minnu kif jirrizulta minn ittra mibghuta mill-Kummissarju tal-Artijiet datata 12 ta' Settembru 2007 hawn anness bhala dokument "E" u skont ittra tat-18 ta' Mejju, 2010, mill-istess Kummissarju tal-Artijiet - Dok. F".

Illi skont l-Artikolu 1501 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li japplika wkoll ghal Kummissarju tal-Art l-esproprju li l-Kummissarju tal-Artijiet ittenta jaghmel bid-dikjarazzjoni Presidenzjali tal-31 ta' Jannar 2008 fuq ic-cens annwu u perpetwu revedibbli u originali tal-Art f'lrdum Irxew, Xemxija, San Pawl il-Bahar, hija nulla u abbusiva, stante illi din ma gietx maghmula a bazi tal-awment tat-subcens annwu u

perpetwu rivedibbli ta' Lm2,445.25 ekwivalenti ghal EURO5,695.90 ossia fuq il-parti tac-subcens annwu u perpetwu mixtri mill-istess intimat bil-kuntratt Dokument C hawn anness u lanqas skont il-kriterji kif stabbiliti bl-Artikolu 1501 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante illi l-kumpens offrut huwa ta' EURO57,513.25c skont l-istima tal-Perit Carmen Sutton, kif jirrizulta mill-Gazzetta tal-Gvern tal-31 ta' Jannar, 2008, Dok "G" fil-process.

Illi skont id-dikjarazzjoni Presidenzjali tal-31 ta' Jannar 2008 il-Kummissarju tal-Artijiet esproprja s-sub dirett dominju perpetwu ta' EURO3,159.14c ekwivalenti ghal Lm1,356.22c ta' bicca art li tifforma parti minn art akbar ta' kejl ta' 237 metri kwadri li tmiss mix-Xlokk mal-bahar, mill-Grigal ma' beni ta' Fekruna Limited u mill-Majjistral ma' beni pubbliku kif ukoll is-sub dirett dominju perpetwu ta' EURO1,442.12c ekwivalenti ghal Lm619.10c ta' cirka 481 metri kwadri li tmiss mix-Xlokk mal-bahar u mil-Lbic ma' Fekruna Limited jew irjieh ohra verjuri.

Illi b'ittra ufficjali tas-26 ta' Ottubru 2011, hawn annessa u mmarkata Dok. "H", ir-rikorrenti talbet lill-Kummissarju tal-Artijiet biex ihallasha s-subcens annwu u perpetwu rivedibbli dovut lilha fuq il-porzjonijiet minnha akkwistati.

Illi b'ittra ufficjali ohra tas-26ta' Gunju 2013, hawn annessa u mmarkata bhala Dok. “I” hija regghet talbet il-hlas tac-cens annwu u perpetwu rivedibbli tac-cens dovut u b'ittra ufficjali tal-24 ta' Lulju 2013, hawn annessa u mmarkata bhala Dok. “J” il-Kummissarju tal-Artijiet infurmaha illi d-dikjarazzjoni tal-President ta' esproprju tal-31 ta' Jannar 2008 hija ma ghandhix dritt titlob il-hlas tac-cens stante illi mhu dovut xejn wara din id-data.

Illi l-Kummissarju tal-Artijiet ma jistax jippretendi li jhallas ghal dan l-esproprju inqas mill-kriterji stabbiliti fil-ligi a tenur tal-Artikolu 1501 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas jista' sakemm ihallas dan l-esproprju, ma jhallasx is-subcens annwu u perpetwu revedibbli kif awmentat ghax b'hekk huwa jkun qed jikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem, kif santiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Kostituzzjoni Ewropea kif del resto gie diga deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem skont Applikazzjoni Nru: 2226/140 fil-kaz Frendo Randon u ohrajn vs Malta deciza fit-22 ta' Novembru, 2011.

Illi ghalhekk l-esproprjazzjoni ta' dan is-subcens annwu u perpetwu rivedibbli jammonta ghal esproprjazzjoni li saret kontra l-ligi u bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti u senjatament bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem minhabba li kien jonqos li r-rikorrenti kienet tircievi kumpens xieraq u adegwat u fl-istess waqt sakemm tithallas il-kapital lilha dovut ghandha tibqa' tircievi subcens annwu u perpetwu rivedibbli kif ukoll minhabba li fi kwalsiasi kaz ma nghatatx kumpens xieraq ghall-istess.

U billi bosta hafna laqghat u ittri lill-Kummissarju tal-Artijiet, l-intimat baqa' inadempjenti u ghaldaqstant kellha ssir il-prezenti kawza.

U billi r-rikorrenti tikkunsidra illi r-rimedju adegwat ghal tali vjolazzjoni ghandu jkun dikjarazzjoni ta' nullita tal-ordni tal-esproprjazzjoni tal-31 ta' Jannar 2008 u fin-

nuqqas il-hlas ta' kumpens xieraq salv kwalsiasi rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

Jghid ghalhekk l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti ma ghandiex:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-esproprjazzjoni tad-dirett dominju perpetwu rivedibbli porzjoni art ta' cirka 237 metri kwadri konfinanti mix- XIokk mal-bahar, Grigal ma' beni ta' Fekruna Limited, Majjistral ma' spazju pubbliku jew irjieh ohra verjuri kif soggett ghac-cens u subcens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm1,356.22c ekwivalenti ghal EURO3,159.14c u porzjoni art tal-kejl ta' cirka 481 metri kwadri konfinanti mix-Xlokk mal-bahar, Majjistral u Lbic ma' beni ta' Fekruna Limited kif soggett ghac-cens u subcens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm619.10c ekwivalenti ghal EURO1,442.12c ossija l-ordni tal-esproprjazzjoni tal-31 ta' Jannar 2008 saret kontra l-ligi u bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tal-Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

(2) Tiddikjara l-imsemmija ordni ta' esproprjazzjoni nulla u minghajr ebda effett fil-ligi u konsegwentement tordna t-thassir tal-istess salv kull rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun;

(3) Fin-nuqqas tiddikjara li l-kumpens offrut ghall-imsemmija esproprjazzjoni mhux kumpens xieraq kif trid il-ligi u konsegwentement tillikwida l-kumpens li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u tikkundanna lill-intimat ihallas listess u dan salv kull rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kif ukoll tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Ottubru 2011, tas-26 ta' Gunju 2013 u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament l-esponenti jirrilevaw li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex imfisser b'mod car u intelligibli, b'dana li l-esponenti mhumiex daqstant certi f’hiex jinvolvi ezattament l-ilment kostituzzjonali/konvenzjonali taghha. Naturalment l-esponenti qeghdin jifhmu li r-rikorrenti qeghda tattakka d-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-31 ta' Jannar 2008, biss pero mhumiex jaqbdu r-raguni specifika ghala fil-fehma taghha din id-dikjarazzjoni hija leziva ghall-jedd tat-tgawdija tal-proprjeta taghha;
Fic-cirkostanzi l-esponenti bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti qeghdin izommu shih il-jedd taghhom li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri wara li jinghataw aktar taghrif dwar il-bixra tal-ilment tar-rikorrenti;

2. Illi in limine litis ukoll, jekk kemm-il darba l-ghan wara dawn il-proceduri huwa biex titwaqqa' l-ordni tal-espropriju allura ma kienx hemm bzonn li jigi mharrek l-Avukat Generali billi dan ma kellu ebda sehem fil-hrug ta' din iddikjarazzjoni. Tassew il-prezenza wahidha tal-Kummissarju tal-Artijiet kienet tkun bizzejjed skont l-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;
Ghalhekk umilment qieghed jintalab biex l-Avukat Generali jigi mehlus milli jibqa' f'din il-kawza;

3. Illi dejjem in vena preliminari, galadarba qeghdin nittrattaw ilment ta' ksur tal-jedd ta' proprjeta huwa mehtieg li r-rikorrenti tipprova li hija tassew is-subdirettarja taz-zewg bicciet art li gew esproprijati bis-sahha tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali esibita bhala Dok. G mar-rikors kostituzzjonali;

4. Illi b'rabta ma' dan, tajjeb li jigi mgharraf lil din l-Onorabbli Qorti li wara li twettaq l-espropriju tal-artijiet indikati fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali, il-Kummissarju tal-Artijiet issokta bid-depozitu tal-kumpens f'kont bankarju kif irid l-artikolu 22(3) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u dan biex jigi zbankat mill-persuna li turi li kellha xi jedd fuq l-art esproprijata;
F'dan ir-rigward f'dawn l-ahhar hames snin minn mindu twettqet l-esproprijazzjoni, ir-rikorrenti qatt ma pproduciet prova konkreta tal-jedd taghha biex tizbanka dawn il-flejjes. Lanqas ma ressqet xi kawza biex tigi dikjarata li hija tabilhaqq kienet is-sub-direttarja tal-artijiet esproprijati;
Fin-nuqqas ta' prova tat-titolu, il-Kummissarju tal-Artijiet ma setax jghaddi biex johrog l-att gudizzjarju li jissemma fl-artikolu 22(4) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi bla hsara ghal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta citat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli ghaliex il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligi ezistenti qabel l-1962 jinsab protett u mhares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi testwalment li, "Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...",

6. Illi f'kull kaz ir-rikorrenti ma sofriet l-ebda lezjoni la taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif inkoporat fil-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-esproprijazzjoni saret taht qafas legali u li din saret fl-interess pubbliku. Fejn jidher li ma hemmx qbil huwa dwar il-proporzjonalita tal-kumpens. F'dan ir-rigward pero l-esponenti jemmnu li l-kumpens indikat fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali huwa wiehed gust. Madankollu jekk ir-rikorrenti ma taqbilx mal-kumpens moghti hija ghandha kull jedd li tmur quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet kif ser jigi imfisser aktar 'il quddiem;

7. Illi x-xebh li r-rikorrenti tipprova taghmel mal-kaz ta' Frendo Randon u ohrajn vs Malta ma huwiex wiehed tajjeb. Fil-kaz ta' Frendo Randon u ohrajn lilment kien ghaliex il-Kummissarju tal-Artijiet naqas li joffri kumpens ghal artijiet li kien ilhom esproprijata ghal aktar minn erbghin sena;
Diversament f’dan il-kaz, il-kumpens gie offrut u anke depozitat f’kont bankarju fi zmien hmistax-il jum mill-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Issa jekk ir-rikorrenti turi li hija kienet is-sub-direttarja tal-artijiet esproprijati, hija ghandha kull jedd li tizbanka dak l-ammont depozitat u dan minghajr pregudizzju, skont l-artikolu 22(5) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, ghall-jedd taghha li jekk trid tmexxi quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet biex jigi stabbilit kumpens oghla;

8. Illi b'riferenza ghall-ewwel paragrafu tar-rikors kostituzzjonali ma jidhirx ghall-inqas skont il-kuntratt tat-8 ta' Lulju 1975 li s-subcens kien gie ffissat ghal Lm910 izda jidher skont l-ewwel klawzola li s-subcens gie stabbilit versu l-ammont ta' Lm500;

Barra minn hekk id-deskrizzjoni tal-artijiet imsemmija f'dak il-kuntratt bil-kejl komplessiv ta' 1580.74 m.k. ma humiex l-istess bhal dawk imsemmija fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali li huma fil-kejl ta' 718 m.k.;

9. Illi b'riferenza ghat-tieni kuntratt tal-1987 esibit mar-rikors kostituzzjonali, jidher skont l-istess kuntratt li s-subcens originali ta' Lm500 gie rivedut ghal Lm834 u mhux Lm1,518 kif allegat fir-rikors kostituzzjonali. Wiehed ma jridx jinsa wkoll li dan ic-cens ikopri ghal artijiet li huma akbar minn dawk li gew esproprijati bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali;

10. Illi d-Dokument D mehmuz mar-rikors kostituzzjonali ma jikkostitwixxix ftehim bejn il-Kummissarju tal-Artijiet u l-kumpannija Fekruna Limited izda huwa semplici korrispondenza elettronika mghoddija bejn il-konsulenti legali tar-rikorrenti u tal-kumpannija Fekruna Limited. Tassew imkien f'dik l-email ma jirrizullta l-involviment ta' xi hadd mill-intimati;

11. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk jigi stabbilit li r-rikorrenti kienet tassew is-sub-direttarja tal-artijiet esproprijati, xorta wahda hija llum ma tistax tippretendi li tircievi hlasijiet ta' cens peress li mal-esproprjazzjoni mwettqa fil-31 ta' Jannar 2008 hija ma baqghetx aktar proprjetarja ta' dawn l-artijiet;
Kif jghid l-artikolu 22(8) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, malli ssir id-Dikjarazzjoni mill-President l-art mixtrija tigi trasferita u akkwistata mill-Kummissarju tal-Artijiet libera u franka minn kull piz, ipoteka jew privilegg u bil-pertinenzi kollha taghha;
Huwa logiku li meta xi hadd jixtri s-sub-dirett dominju minghand is-subdirettarju, ix-xerrej ma jkollux obbligu li jhallas cens lis-sub-direttarju ghaliex bix-xiri huwa jidhol fiz-zarbun tas-sub-direttarju stess;

12. Illi f'kull kaz jekk ir-rikorrenti thoss li hija ghadha sub-direttarja u li ghalhekk huwa dovut lilha xi arretrati ta' kanoni ta' cens minkejja l-hrug tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, allura r-rimedju ma huwiex dak kostituzzjonali izda r-rimedju civili ordinarju taht il-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

13. Illi dejjem bla hsara ghall-premess, bi twegiba ghall-ghaxar paragrafu tar-rikors kostituzzjonali, l-artikolu 1501 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta mhuwiex l-uniku mod li jezisti biex wiehed jista' jikseb is-sub-dirett dominju. Apparti mill-fidi tas-sub-dirett dominju wiehed dejjem jista' jiddeciedi li jixtri dak is-sub-dirett dominju kif gara f'dan il-kaz permezz tal-ordni tal-esproprijù;
Ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax tippretendi li titlob it-thassir tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ghaliex il-Gvern iddecieda li jixtri s-sub-dirett dominju minflok illi jifdih skont l-artikolu 1501 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

14. Illi naturalment fi proceduri ta' esproprijù jekk xi hadd ma jkunx jaqbel mal-kumpens li jkun gie ffissat fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali, allura dak li jkun ikun dejjem jista' jressaq rikors quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet skont l-artikolu 22(6) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jigi determinat il-kumpens gust;
Wara kollox fuq il-materja teknika tal-klassifikazzjoni u l-valutazzjoni ta' art esproprjata, il-legislatur taghna afda din ir-responsabbilita fi hdan il-Bord ta' Arbitragg Dwar Artijiet. Tabilhaqq, taht l-artikolu 25(1)(e) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta nsibu dispost illi l-Bord ghandu l-kompetenza u s-setgha li jiffissa l-ammont tal-kumpens li ghandu jithallas taht id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet Ghal

Skopijiet Pubblici, kif ukoll li jiddetermina jekk iz-zona esproprijata hijiex tajba ghall-bini jew hix raba inkella moxa;

15. Illi f'din il-qaghda, b'rabta mat-tielet talba tar-rikorrenti, mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tara x'inhu l-kumpens gust li ghandu jinghata ghal art esproprijata. Dan hu rwol fdat lill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet u f'kaz ta' appell, lill-Qorti tal-Appell fis-sede superjuri taghha;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Din hija sentenza wara ilment intavolat mir-rikorrenti illi hija sofriet ksur tad-dritt taghha ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja minhabbA esproprju li sar tas-sub dirett dominju taghha fuq zewg porzjonjiet ta' art fix-Xemxija kif ahjar deskritti fir-rikors promotur. Ir-rikorrenti kienet ikkoncediet dawn iz-zewg porzjonijiet ta' art b'titolu ta' sub enfitewsi perpetwa lil Enotria Limited u Coleiro Brothers Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Depuis datat 8 ta' Lulju 1975, soggetta ghac-cens annwu, perpetwu u rivedibbli ta' Lm500 ghal kull porzjon ta' art. Permezz ta' kuntratt iehor datat 9 ta' Ottubru 1987 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt il-partijiet kienu rrivedew is-sub cens pagabbli mis-sub enfitewti liema sub cens sar jammonta ghas-somma komplessiva ta' Lm1,518. Skont ir-rikorrenti, dan ic-cens kien rega gie rivedut fl-1995 u fl-2005, ghalkemm l-atti permezz ta' liema saru dawn ir-revizjonijiet ma gewx prezentat fl-atti tal-kawza. Il-Gvern ta' Malta kien accetta li jakkwista porzjon ta' art tal-kejl ta' 1,374metri kwadri fl-2007, li zewg porzjonijiet minnha kienu soggetti ghas-sub cens proprjeta tar-rikorrenti, u fid-9 ta' Settembru 2010 kien sar ftehim bejn Fekruna Limited u l-Awtorita intimata dwar il-mod kif kellu jinqasam il-hlas tas-sub cens. Sussegwentement, fil-31 ta' Jannar 2008 saret Dikjarazzjoni Presidenzjali fil-Gazzetta tal-Gvern illi s-sub dirett dominju proprjeta tar-rikorrenti kif hawn fuq spjegat kien qieghed jigi esproprjat mill-Istat u jigi akkwistat b'xiri assolut ghal skop pubbliku skont il-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, b'kumpens offrut ta' €57,513.25 (fol. 22).

F'din il-kawza r-rikorrenti tilmenta illi gew lezi d-drittijiet fondamentali taghha ghaliex sabiex jigi stabbilit il-valur tas-sub dirett dominju proprjeta taghha ma intuzawx il-kriterji u l-metodu ta' komputazzjoni stabbiliti fl-artikolu 1501 tal-Kodici Civili relattivi ghar-redenzjoni ta' cnus perpetwi u rivedibbli, u dan skont kif gie kjarifikat mid-difensur legali tar-rikorrenti fil-verbal tas-seduta tat-22 ta' Ottubru 2020.

Fil-verbal tas-seduta tat-28 ta' Novembru 2018 ir-rikorrenti kjarifikat illi l-ammonti indikati fir-rikors promotur jirreferu ghas-sub cens tal-art kollha u mhux biss ghal dik il-parti mill-art li giet esproprjata mill-Istat. Fl-istess verbal hija ddikjarat illi s-sub cens dovut ghal dik il-parti minn Plot A li giet esproprjata mill-Istat huwa fl-ammont ta' €1,124.53, filwaqt illi s-sub cens dovut ghal dik il-parti minn Plot B li giet esproprjata mill-Istat huwa fl-ammont ta' €1,584.69. Dawn l-ammonti ma' gewx kontestati mill-intimati.

L-eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' kjarezza tar-rikors promotur u tat-titolu tar-rikorrenti

Il-Qorti rat illi dawn iz-zewg eccezzjonijiet gew irtirati mill-intimat u ghaldaqstant ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

L-eccezzjoni dwar jekk l-Avukat tal-Istat huwiex legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri

L-artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi

> "L-Avukat tal-Istat jirrapprezenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet gudizzjarji li minhabba n-natura tat-talba ma jkunux jistghu jigu diretti kontra xi wiehed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-ohra tal-Gvern."

Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti mhijiex qed tilmenta dwar il-validita kostituzzjonali/konvenzjonali ta' xi ligi. L-ilment taghha jirrigwarda l-validita tal-esproprju ta' sub dirett dominju fuq il-porzjonijiet ta' art in kwistjoni minhabba l-mod kif gie kkalkolat il-kumpens dovut lilha mill-Awtorita intimata. Ghalhekk, it-talba tar-rikorrenti tista' tigi effettivament indirizzata kontra kap tad-dipartiment tal-Gvern, u cioe l-Awtorita tal-Artijiet. Minn dan isegwi illi l-eccezzjoni tal-intimati illi l-Avukat tal-Istat m'huwiex legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri hija fondata. Ghaldaqstant it-

tieni eccezzjoni tal-intimati qed tigi milqugha, u l-Avukat tal-Istat qieghed jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

L-Awtorita intimata eccepiet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli ghaliex il-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta hija ligi li kienet ezistenti qabel l-1962 u ghalhekk tinsab imharsa bl-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti taghraf illi l-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat bosta snin qabel l-1962 u ghalhekk l-operazzjoni tieghu hija mharsa mill-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi din il-ligi giet emendata diversi drabi minn meta giet promulgata, izda r-rikorrenti ma indikat l-ebda emenda li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inciz u li tat lok ghall-ilment taghha. [ara, *inter alia,* **L-Av. Dr. Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet et** (Kost. 10/07/2009); **Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** (Kost. 03/02/2012); **Spiridione sive Dione Farrugia et vs Kummissarju tal-Artijiet** (PA, 30/06/2020).

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija fondata u qed tigi milqugha.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija hielsa tal-possedimenti tieghu. Dan l-artikolu jipprovdi illi

> "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-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-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;"

Fil-kaz prezenti l-iskop pubbliku ghall-esproprju in kwistjoni m'huwiex qieghed jigi ddisputat. L-ilment tar-rikorrenti huwa limitat ghal kumpens li gie offrut lilha mill-Istat, u b'mod partikolari l-mod kif inhadem dan il-kumpens. Ir-rikorrenti ssostni illi l-esproprju in kwistjoni huwa null u abbuziv ghaliex il-kalkolu ma sarx a bazi tas-sub

cens annwu kif rivedut skont il-kuntratt tat-30 ta' Mejju 2007 u ghaliex ma sarx skont il-kriterji stabbiliti bl-artikolu 1501 tal-Kodici Civili. Minn naha taghha l-Awtorita intimata tikkontendi illi s-sub dirett dominju jista' jigi akkwistat b'modi ohra apparti r-redenzjoni tas-sub cens, kif gara f'dan il-kaz, u ghalhekk ma kienx hemm bzonn illi l-kumpens offrut jigi kkalkolat a bazi tal-kriterji stabbiliti fl-artikolu 1501 tal-Kodici Civili.

Huwa risaput illi m'huwiex bizzejjed illi interferenza fid-dritt fundamentali sancit permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni tkun wahda legittima u fl-interess generali. Tali interferenza trid ukoll izomm bilanc gust bejn l-interess generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit permezz ta' dawn l-artikoli.[1]

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet

> "[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 search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*."[2]

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropeja

> "…*the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that 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, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008).*[3]

B'mod specifiku fir-rigward ta' esproprjazzjoni intqal illi

> "[l]*egitimate objectives of "public interest" may call for less than reimbursement of the full market value of the expropriated property*."[4]

B'referenza ghall-eccezzjoni numru 14 u 15 tal-intimati, l-Qorti tqis illi dawn l-eccezzjonijiet m'huwiex misthoqqa. Ghalkemm huwa minnu li l-ilment tar-rikorrenti

---

[1] Ara per ezempju **Hutten-Czapuska v. Il-Polonja** (QEDB, 19/06/2006); **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et** (Kost. 29/11/2013).

[2] **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984). Ara wkoll, inter alia, **Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999); **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005); **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006); **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 31/05/2007); **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020).

[3] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).

[4] **Kozacıoğlu v. Turkey** (QEDB, 19/02/2009). Ara wkoll **James v. the United Kingdom** (QEDB, 21/02/1986); **Lithgow and Others v. the United Kingdom** (QEDB, 08/07/1986).

jitratta l-kumpens li gie offrut lilha, dan m'huwiex ilment li jitratta strettament dwar il-quantum. L-ilment tar-rikorrenti jitratta l-legalita illi jintuza metodu ta' komputazzjoni ghall-istabbilment tal-kumpens dovut lilha li m'huwiex dak stabbilit fl-artikolu 1501 tal-Kodici Civili dwar cnus rivedibbli. Ghaldaqstant fil-fehma tal-Qorti, galadarba l-ilment jitratta wkoll kwistjoni ta' legalita tal-procedura adottata mill-Awtorita intimata, dan l-ilment gustament tressaq quddiem din il-Qorti u mhux quddiem il-Bord ta' Arbitragg Dwar Artijiet.

Fil-mertu l-Qorti tibda billi tirrileva illi galadarba hawn si tratta ta' xiri tas-sub dirett dominju u mhux fidi tas-sub cens, l-Istat ma kienx legalment marbut illi joffri kumpens a bazi tal-komputazzjoni indikata fl-artikolu 1501 tal-Kodici Civili fuq piena ta' nullita kif tallega r-rikorrenti. Pero, huwa indiskuss illi f'kaz ta' esproprju l-kumpens moghti lis-sid tal-proprjeta esproprjata irid ikun marbut mal-valur tal-istess dritt proprjetarju li jkun qed jigi akkwistat. Huwa minnu illi in vista tal-iskop pubbliku li ghalih issir l-esproprjazzjoni l-kumpens moghti mhux tabilfors ikun ugwali ghall-valur tal-proprjeta fuq is-suq liberu. Izda dejjem ghandu jkun hemm relazzjoni proporzjonali bejn il-kumpens moghti u l-valur tal-proprjeta sabiex l-esproprjazzjoni ma tkunx tippekka d-dritt ta' tgawdija pacifika tal-proprjeta sancit ai termini tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Il-fatt illi dan m'huwiex kaz ta' fidi ta' cens ma jfissirx, kif targumenta l-Awtorita intimata, illi l-kalkolu tal-kapitalizazzjoni tas-sub cens huwa irrelevanti. Dan il-kalkolu jindika b'mod oggettiv il-valur li taghti l-ligi lill-liberazzjoni tas-sub utilista mill-kondizzjoni tal-hlas tac-cens u l-kondizzjonijiet relatati ma' dan il-hlas. Ghalhekk il-kriterji ghall-kalkolu tal-valur tar-redenzjoni tas-sub cens stabbiliti mill-ligi joffru linja gwida relevanti ghall-iffissar ta' kumpens li jzomm konnessjoni oggettiva u relazzjoni proporzjonali mal-valur reali tad-drittjiet akkwistati mill-Istat u li ghalhekk jista' jitqies bhala kumpens xieraq ghal finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Filfatt, ghalkemm l-Awtorita intimata tikkontendi illi l-kalkolu relattiv ghar-redenzjoni ta' cens m'huwiex relevanti, mix-xhieda tal-Perit Carmen Sutton jirrizulta illi hija kienet waslet ghall-ammont ta' kumpens offrut lir-rikorrenti billi kkapitalizzat l-ammont

ta' sub cens bir-rata ta' 5%, u dan skont il-prassi tal-istess Awtorita (*fol.* 171). Jidher pero illi l-ammonti ta' sub cens li fuqhom saret il-komputazzjoni mill-Perit huma zbaljati peress illi jirreferu ghas-sub cens dovut qabel ma saret l-ahhar revizjoni fl-2005. Kif gja inghad, jirrizulta mill-kjarifika maghmula mid-difensur legali tar-rikorrenti, li ma gietx kontestata mill-intimati, illi s-sub cens li kien dovut fiz-zmien tal-esporprjazzjoni in kwistjoni kien fis-somma globali ta' €2,709.22 mill-ammont komplessivament mixtri ta' €4,601.26. Fid-dawl ta' dan ghalhekk, jirrizulta illi l-kumpens li gie offrut lir-rikorrenti huwa fis-somma ta' €33,863.78, rapprezentanti l-proporzjon dovuta lir-rikorrenti mis-somma komplessiva ta' €57,513.25 li gie offruta relattivament ghac-cens shih ta' €4,601.26.

Wara li rat id-dokumenti prezentati mir-rapprezentanti tal-banek lokali dwar ir-rati ta' imghax ghall-depoziti fissi, il-Qorti taqbel mar-rikorrenti illi r-rata ta' kapitalizzazzjoni kellha tkun dik ta' 3.5%. Ghalhekk, is-somma ta' €2,709.22 kapitalizzata bir-rata ta' 3.5% twassal ghal valur ta' €77,406.29.

Il-Qorti tosserva wkoll illi minnu dak argumentat mid-difensur legali tar-rikorrenti fit-trattazzjoni tieghu illi b'akkwist permezz ta' xiri assolut minflok redenzjoni tas-sub cens il-kompratur jakkwista aktar drittijiet fuq il-proprjeta in kwistjoni. Dan ghaliex filwaqt illi r-redenzjoni tas-sub cens tillibera lil sub enfitewta biss mill-obbligu tal-hlas u dawk il-kondizzjonijiet relattivi ghal dak il-hlas, akkwist permezz ta' xiri assolut jillibera lill-kompratur ukoll minn kondizzjonijiet rigwardanti drittijiet reali li kienu gew imposti fil-kuntratt ta' sub enfitewsi.[5] Minn dan isegwi illi l-valur tal-akkwist b'xiri assolut tas-sub dirett dominju huwa logikament aktar minn dak tal-fidi tas-sub cens.

Ghalkemm huwa minnu illi ma giex appuntat perit tekniku sabiex jaghti stima tal-valur tas-sub-dirett dominju, huwa car illi l-kumpens illi gie offrut mill-Awtorita intimata ma jissodisfax l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Il-kumpens ta' €33,863.78 offrut lir-rikorrenti m'huwiex kumpens xieraq ghaliex ma nzammitx relazzjoni proporzjonali mal-valur reali tas-sub-dirett dominium tenut kont tal-fatturi appena spjegati. Detto dan, il-Qorti ma tqis illi dan ghandu jwassal ghal dikjarazzjoni ta' nullita tal-esproprju in kwistjoni. Dan tenut kont illi l-iskop pubbliku tal-esproprju

[5] Ara f'dawn ir-rigward **Edrichton Estates Limited vs Munro Phillips and Company Limited** (PA, 02/10/2003).

ma giex ikkontestat. Inoltre, il-Qorti tqis illi galadarba l-esproprju kien jirrigwarda xatt tal-bahar, ma hemmx lok ghall-dikjarazzjoni ta' nullita fic-cirkostanzi tal-kaz prezenti. Fil-fehma tal-Qorti, kumpens pekunarju u non-pekunarju ghall-lezjoni sofferta mir-rikorrenti tibbasta sabiex taghmel tajjeb ghal dan il-ksur.

Rigward il-kwistjoni ta' jekk ir-rikorrenti kellhiex tibqa' tircievi hlas tas-sub cens sakemm ma jigi ppublikat il-kuntratt pubbliku ta' trasferiment, il-Qorti tirrileva illi din hija kwistjoni li trid tigi vventilata quddiem il-qrati civili ordinarji, kif sewwa eccepew l-intimati fl-eccezzjoni numru 12 taghhom. Fil-fehma ta' din il-Qorti, din il-kwistjoni m'hijiex wahda illi tirrigwarda lezjoni ta' drittijiet fondamentali peress illi kwalunkwe hlas ta' sub cens li seta' baqa' dovut wara d-Dikjarazzjoni Presidenzjali ma kienx ikun dovut bhala kumpens ghall-interferenza fid-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, izda biss bhala konsegwenza tat-titolu tar-rikorrenti u kwalunkwe drittijiet li baqghu ezistenti wara d-dikjarazzjoni msemmija. Din hija ghalhekk materja li ma taqax' entro l-gurisdizzjoni u kompetenza limitata ta' din il-Qorti, li ghandha s-setgha li tiddetermina biss kwistjonijiet rigwardanti lezjonijiet tad-drittijiet sanciti permezz tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropeja.

Il-Qorti, wara li hadet in konsiderazzjoni:

i. il-valur tal-fidi tas-sub cens mahdum kif spjegat aktar il-fuq;
ii. il-fatt illi l-esproprju tas-sub dirett dominium jinvolvi l-akkwist ta' aktar jeddijiet mill-fidi tas-sub cens;
iii. il-fatt illi il-kumpens dovut lis-sid ma jehtiegx li jkun ugwali ghall-valur tal-proprjeta fuq is-suq liberu minhabba l-iskop pubbliku li ghaliha tkun saret l-esproprjazzjoni; u
iv. iz-zmien illi r-rikorrent ilha deprivata mill-proprjeta taghha minghajr kumpens xieraq, ghalkemm irid jinghad li r-rikorrenti damu biex ressqu prova cara dwar it-titolu kif jirrizulta mid-diversi verbali fl-atti;

tiffisa l-kumpens dovut lir-rikorrent fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf ewro (€25,000), liema ammont jinkludi kemm il-kumpens pekunarju dovut lilhom u kif ukoll il-kumpens non-pekunarju.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tilqa' it-tieni eccezzjoni tal-intimat u tillibera lill-Avukat tal-Istat mill-osservanza tal-gudizzju, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-

ewwel u t-tielet eccezzjoni peress illi gew irtirati mill-intimat, u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati u t-tieni talba tar-rikorrenti:

Tilqa' in parte l-ewwel talba kif kjarifikata fil-verbal tat-28 ta' Novembru 2018, u tiddikjara u tiddeciedi illi l-esproprjazzjoni tas-sub dirett dominju perpetwu rivedibbli tal-porzjon ta' art markata Plot A konfinanti mix-Xlokk mal-bahar, Grigal ma' beni ta' Fekruna Limited, Majjistral ma' spazju pubbliku jew irjieh verjuri kif soggett ghac-cens u ghac-cens u subcens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €1,124.53 u porzjoni art markata Plot B konfinanti mix-Xlokk mal-bahar, Majjistral u Lbic ma' beni ta' Fekruna Limited kif soggett ghac-cens u subcens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €1,584.69 ossija l-ordni tal-esproprjazzjoni tal-31 ta' Jannar 2008 saret bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tal-Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u

Tilqa' t-tielet talba, tillikwida l-kumpens pekunarju u non-pekunarju dovut lir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' hamsa u ghoxrin elf ewro (€25,000) u tikkundanna lill-Awtorita tal-Artijiet thallas l-istess somma ta' hamsa u ghoxrin elf ewro (€25,000) lir-rikorrenti, oltre l-kumpens diga ufficjalment offrut lir-rikorrenti.

Spejjez jithallsu mill-Awtorita tal-Artijiet, hlief ghall-ispejjez tal-Avukat tal-Istat li jithallsu mir-rikorrenti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur