QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 25 ta' Frar, 2021.

Numru 1

Rikors numru 76/16/1 RGM

B & B. Property Development Co. Ltd (C1329)

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet u b'digriet tal-10 ta' Mejju 2017 l-isem Kummissarju tal-Artijiet inbidel f'isem Awtorita` tal-Artijiet, u L-Avukat Generali u b'digriet tat-13 ta' Frar 2020, wara l-isem 'Avukat Generali' qed jizdiedu l-kliem 'illum Avukat tal-Istat'

1. Dan huwa appell wara ilment intavolat mis-soċjeta` attriċi illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħha hekk kif sanċiti permezz tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess konvenzjoni. Is-soċjeta` attriċi kienet is-sid ta' porzjon ta' art ta' ċirka 5474.5m^2, liema art kienet ġiet esproprjata permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-5 ta' Ottubru 1977.

Permezz ta' dikjarazzjoni ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-28 ta' April 1987 kienet ġiet rilaxxata parti minn din l-art esproprjata, iżda skont is-soċjeta` attriċi parti sostanzjali mill-art irrilaxxata baqgħet fil-pussess tal-Awtorita` tal-Artijiet u tintuża bħala triq, ġonna u skopijiet oħra determinati mill-istess Awtorita`. Is-soċjeta` attriċi tilmenta illi hija qatt ma ġiet ikkumpensata għall-art esproprjata, inkluż dik li minkejja li ġiet rilaxxata baqgħet fil-pussess tal-Awtorita` u għaldaqstant dan huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom sanċiti permezz tal-artikoli msemmija.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara illi l-fatti fuq esposti jammontaw ghal ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> "2. Tiddikjara illi minhabba id-dewmien fuq imsemmi u l-fatti l-ohra fuq esposti hemm ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, tar-rikorrenti taht l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea billi ma nghatawx smiegh xieraq fi zmien ragonevoli fid-determinazzjoni tad-drittijiet taghhom;
>
> "3. Taghti ghalhekk kull rimedju opportun u li jidrilha xieraq biex jigu spurgati u mnehhija l-vjolazzjonijiet imsemmija, inkluz fost hwejjeg ohra, kumpens xieraq ghall-vjolazzjonijiet fuq imsemmija, kumpens ghall-okkupazzjoni tal-proprjeta` fuq deskritta mid-data tat-tehid sallum, u kull ordni jew direttiva li tkun mehtiega biex il-kumpens dovut ghat-tehid tal-proprjeta` fuq imsemmija jigi determinata fi zmien ragonevoli skont il-ligi, u fin-nuqqas tghaddi biex tillikwida hija stess il-kumpens dovut;
>
> "4. Tikkundanna lill-Kummissarju intimat ihallas lir-rikorrenti kull kumpens li jista jigi likwidat fil-kuntest hawn fuq imsemmi;
>
> "5. Taghti kull rimedju, ordni, direttiva u kumpens iehor li jidhrilha xieraq u opportun.
>
> "Bl-ispejjez inkluz ta' l-ittra ufficjali numru 1756/2016 u kull att relattiv iehor u bl-ingunzjoni tal-intimat in subizzjoni."

3. Il-konvenuti eċċepew, *inter alia,* illi l-Avukat tal-Istat m'huwiex il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni, illi s-soċjeta` attriċi naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli lilha, illi l-esproprjazzjoni saret għal skop pubbliku kif ammess mis-soċjeta` attriċi stess, illi l-Awtorita` tal-Artijiet qatt ma ħadet il-pussess ta' xi art minħabba nuqqas ta' provi dokumentarji dwar it-titolu fuq il-proprjeta`, illi fil-każ li jinstab li seħħ ksur, dikjarazzjoni li seħħ tali ksur huwa rimedju suffiċjenti u illi ebda danni m'huma dovuti għaliex il-liġi tipprovdi għall-ħlas ta' kumpens xieraq, inkluż għall-ħlas ta' imgħaxijiet.

4. Fil-mori tal-kawża, u ċioe` fl-2018, ġie introdott il-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u ai termini ta' din il-liġi l-ġdida, l-Awtorita` tal-Artijiet akkwistat b'titolu ta' xiri assolut permezz ta' dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern datata 7 ta' Marzu 2019 dik il-parti tal-art li kienet ġiet esproprjata fl-1977, b'kumpens offrut ta' €2,317. Is-soċjeta` attriċi sussegwentement intavolat l-azzjoni appożita maħsuba mill-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta dwar dan l-akkwist. Inoltre, permezz ta' dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern datata 23 ta' Novembru 2018, ġiet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut biċċa art ta' kejl ta' 478 metri kwadri, li tifforma parti mill-art li kienet ġiet esproprjata u eventwalment rilaxxata, b'kumpens offrut ta' €22,447, liema esproprju wkoll huwa suġġett ta' proċeduri quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet intavolati mis-soċjeta` attriċi.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-8 ta' Lulju 2020 ġie deċiż hekk:

"Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi,

"1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali (illum Avukat tal-Istat) u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju;

"2. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet (illum Awtorità tal-Artijiet);

"3. Tilqa' in parte t-tieni eccezzjoni, tiddikjara illi s-socjetà rikorrenti ghandha ghad-dispozizzjoni taghha rimedju ordinarju taht ilKapitolu 573, Att dwar l-Artijiet, fir-rigward tal-art ta' kejl elfejn mitejn u hamsin metri kwadri (2,250m2) li tinkludi t-toroq ta' zewg nahat talgibjun u nofs it-triq ta' naha ohra, u l-art ta' kejl erba' mija tmienja u sebghin metri kwadri (478m2) mid-data tal-esproprju u cioe mill-2018 sallum u ghalhekk tiddeklina milli fir-rigward tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha ai termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni.

"4. Tichad in parte t-tieni eccezzjoni u tiddikjara li ser tiddeciedi jekk hemmx lezjoni ta' dritt sancit taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ghal perjodu bejn 1988 u 2018 fuq l-art ta' kejl erba' mija tmienja u sebghin metri kwadri (478m2) u cioe l-perjodu li fih il-Gvern ghamel uzu mill-art minghajr ma kienet giet esproprjata l-art;

"5. Tilqa' parzjalment l-ewwel talba u ssib li gew lezi d-drittijiet tas-socjetà rikorrenti sancit taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni meta l-Gvern naqas milli jesporprja u joffri kumpens xieraq ghall-art ta' kejl erba' mija tmienja u sebghin metri kwadri (478m2) minnu uzata bejn is-sena 1988 u l-2018;

"6. Tichad it-tieni talba;

"7. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-ammonti li ghandha thallas lintimata Awtorità lis-socjetà rikorrenti bil-mod kif gej: hamsin elf ewro (€50,000) bhala danni pekunjarji u hmistax-il elf ewro (€15,000) bhala danni non-pekunjarji '

"Spejjez ta' dawn il-proceduri a karigu tal-Awtorità intimata hlif dawk rigwardani l-ispejjez tal-Avukat tal-Istat intimat li ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti."

6. L-Awtorita` tal-Artijiet preżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-24 ta' Lulju 2020 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha fil-parti fejn laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, laqgħat in parte it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet, ċaħdet parzjalment l-ewwel talba u ċaħdet it-tieni talba tas-soċjeta` attriċi, tannulla, tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata fil-parti fejn l-Awtorita` tal-Artijiet ġiet ordnata tħallas is-somma ta' €50,000 bħala danni pekunjarji u dik ta' €15,000 bħala danni non-pekunjarji, u tnaqqas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji dovuti.

7. Is-soċjeta` attriċi preżentat ir-risposta tagħha għall-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet fis-6 ta' Jannar 2021 permezz ta' liema issottomettiet illi l-istess appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

8. Is-soċjeta` attriċi preżentat ukoll rikors tal-appell mis-sentenza appellata fis-27 ta' Lulju 2020 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu ċaħdet it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tvarja l-istess sentenza appellata billi tiċħad in toto t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, tilqa' in toto l-ewwel talba attriċi u b'hekk issib li ġew leżi d-drittijiet tas-soċjeta` attriċi saniċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tvarja l-quantum ta' danni likwidati billi tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-kumpens dovut għall-art kollha mittieħda minnhom kif

ukoll kumpens iżjed adegwat bħala danni mhux pekunjarji, u tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu ċaħdet it-tieni talba u minflok tilqa' l-istess, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

9. L-Avukat tal-Istat preżenta r-risposta tiegħu għall-appell intavolat mis-soċjeta` attriċi fit-30 ta' Lulju 2020 permezz ta' liema issottometta illi l-appell tas-soċjeta` attriċi għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

10. L-Awtorita` tal-Artijiet preżentat ir-risposta tagħha għall-appell tas-soċjeta` attriċi fit-13 ta' Awissu 2020 permezz ta' liema talbet illi l-appell tas-soċjeta` attriċi jiġi miċħud, bl-ispejjeż.

Ikkonsidrat;

L-appell tas-soċjeta` attriċi

11. Is-soċjeta` appellanti tilmenta illi l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta laqgħat in parte l-eċċezzjoni tal-konvenuti illi hija naqset milli tagħmel użu minn rimedju ordinarju li kien disponibbli lilha qabel ma intavolat dawn il-proċeduri. Is-soċjeta` attriċi tikkontendi illi fil-mument meta hija intavolat dawn il-proċeduri ma kien jeżisti l-ebda rimedju ordinarju għall-ilment tagħha, filwaqt illi r-rimedju li ġie introdott fil-liġi waqt il-mori tal-kawża ma kienx wieħed suffiċjenti peress illi tbiddlu l-parametri

fuq liema l-kumpens kellu jiġi determinat a dannu tagħha. Issostni illi hija kellha dritt vestit illi l-kumpens jiġi determinat fid-dawl tal-liġi viġenti fid-data ta' meta applikat għar-rimedju, u li inoltre żgur li m'huwiex rimedju tajjeb u suffiċjenti li wara kważi erbgħin sena tistenna għall-kumpens issa tingħad illi għandha terġa' tibda proċeduri ġudizzjarji mill-ġdid. Is-soċjeta` attriċi targumenta illi peress illi parti mill-art esproprjata kienet kompliet tintuża mill-konvenuti minkejja li kienet ġiet rilaxxata, ma kien hemm l-ebda rimedju disponibbli għaliha għajr ir-rimedju kostituzzjonali, u l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddeklina l-ġurisdizzjoni tagħha stante illi r-rimedju ordinarju jrid ikun disponibbli u effettiv fil-mument li bdew il-proċeduri, filwaqt illi r-rimedju li għalih tagħmel referenza l-ewwel Qorti sar disponibbli wara li din il-kawża kienet diġa` ġiet intavolata. Iżżid illi fi kwalunkwe każ, ir-rimedju stabbilit fil-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta m'huwiex wieħed suffiċjenti għaliex jirregola l-kumpens f'termini ġodda minn dawk li kienu applikabbli meta hija intavolat dawn il-proċeduri, u dan iżjed u iżjed meta jkunu diġa` għaddew erbgħin sena mill-esproprju. Targumenta wkoll illi l-ewwel Qorti ma ħaditx in konsiderazzjoni l-fattispeċi partikolari ta' dan il-każ, u ċioe` illi hawn si tratta ta' art li ttieħdet u wara li ġiet rilaxxata mill-Awtorita` pubblika baqgħet tintuża għall-skopijiet pubbliċi.

12. L-Avukat tal-Istat jirribatti illi għalkemm l-ewwel Qorti ddeċidiet illi jeżisti rimedju ordinarju xorta waħda akkordat danni pekunjarji u non-

pekunjarji lis-soċjeta` attriċi u għalhekk m'hemmx raġuni għalfejn l-appell odjern għandu jaġevola lis-soċjeta` attriċi. Jargumenta illi l-punt ta' tluq sabiex jiġi determinat jekk jeżistix rimedju ordinarju jew le huma t-talbiet attriċi, u illi f'dan il-każ partikolari saru żviluppi fir-rigward tal-art mertu tal-kawża, għaliex fil-mori ġie stabbilit kumpens għal dik l-art li kienet ġiet esproprjata u qatt ma ġiet rilaxxata ai termini tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, b'kumpens offrut ta' €2,317 stabbilit a bażi tal-valur tal-art fl-1977 aġġornat mas-snin skont l-indiċi tal-Inflazzjoni relattiv. Jgħid illi skont dan il-kapitolu s-soċjeta` attriċi tista' titlob li jiġu likwidati danni materjali u morali minħabba d-dewmien, u wkoll imgħax bir-rata ta' 8% fuq il-kumpens likwidat li għandu jibda jgħaddi mill-ġurnata meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni, u għalhekk jirriżulta illi s-sitwazzjoni li kienet tinsab fiha s-socjeta` attriċi ġiet rimedjata bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Fir-rigward ta' dik il-parti tal-art li kienet ġiet rilaxxata jissottometti illi parti minn din l-art reġgħet ġiet esproprjata u peress illi l-esproprju seħħ wara d-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta l-kumpens stabbilit għaliha huwa skont il-valur tal-art viġenti, u jżid illi qabel l-introduzzjoni ta' dan il-kapitolu s-soċjeta` attriċi kellha a dispożizzjoni tagħha rimedju konsistenti f'kawża ċivili għad-danni u sabiex tiġi ritornata l-proprjeta` lilha. Jargumenta wkoll illi s-socjeta` attriċi fil-fatt diġa` istitwiet proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ u għaldaqstant il-mertu tat-talbiet attriċi huwa llum eżawrit. Rigward l-argument tas-socjeta` attriċi illi permezz ta' dawn il-proċeduri tista' tikseb

danni morali jargumenta illi m'hemm l-ebda garanzija li jiġu akkordati danni morali f'kawża kostituzzjonali għaliex m'hemm l-ebda jedd għad-danni morali fil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni.

13. L-Awtorita` tal-Artijiet targumenta illi l-iskop wara l-promulgazzjoni tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta kien proprju li jinħoloq rimedju effettiv, xieraq u adegwat għal kawżi identiċi bħal kawża odjerna. Targumenta illi fil-liġi l-ġdida l-Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet għandu kompetenza mhux biss sabiex jistabilixxi l-kumpens, talli jista' wkoll jakkorda danni kemm materjali u kemm morali fejn ikun jirriżulta li kien hemm dewmien sabiex jitkompla l-esproprju, u fil-fatt is-soċjeta` attriċi stess għażlet li tagħmel użu minn dan ir-rimedju. Tgħid ukoll illi apparti minn hekk, is-soċjeta` attriċi kellha kull opportunita` li tiftaħ kawża ċivili għad-danni iżda dan qatt ma għamlitu. L-Awtorita` ssostni għalhekk illi l-ewwel Qorti kellha raġun meta ddeċidiet li s-soċjeta` attriċi għandha a dispożizzjoni tagħha rimedju effettiv u xieraq fil-liġi ordinarja li għandu jiġi eżawrit.

14. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rigward ta' dan il-punt:

> "L-intimati fit-tielet eccezzjoni taghhom jipproponu zewg rimedji ordinarji li s-socjetà rikorrenti setghet tirrikorri ghalihom - (a) azzjoni ai termini tal-Artikolu 1077 tal-Kapitolu 16, u (b) rimedju ordinarju fil-kwalità taghhom ta' sidien tal-art li allegatament tilfu l-pussess taghha kontra pussessur li allegatament ma kellux titolu ghaliha. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha l-Awtorità ghamlet referenza ghal Kapitolu 573, Att dwar Artijiet tal-Gvern, u tissottometti li dan il-kapitolu "mhux biss

jaghti rimedju ghal dan il-kumpens, talli jaghti wkoll kumpens morali kemm-il darba dan jigi ppruvat."

"Ikkunsidrat

"Il-principji li l-Qrati ghandhom jizguraw huma u jikkunsidraw jekk rikorrent ghandux (jew kellux) ghad-dispozizzjoni tieghu rimedju ordinarju huma ormai assodati fil-gurisprudenza lokali. Is-sentenza Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs (Rik Kost 22/2005) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006 tigbor b'mod komprensiv linsenjament tal-qrati kostituzzjonali:

"Illi l-ezistenza ta' rimedju iehor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni ghandha tirrizulta lill-Qorti bhala stat ta' fatt attwali u obbjettiv, u ddiskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma tezercitax is-setghat taghha "jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel" minhabba l-ezistenza ta' rimedju iehor hija decizjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt li (kien) jezisti rimedju iehor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk ghandhiex twarrab mili tezercita s-setgha taghha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha [Ara Kost. 31.5.1999 fil-kawza fl-ismijiet Zahra v. Awtorita` tal-Ippjanar (Kollez. Vol: LXXXIII.i.179).]. F'kaz li ma jirrizultax li kien hemm rimedju iehor xieraq, il-Qorti trid tiehu konjizzjoni tal-ilment, u f'kaz li kien hemm rimedju iehor, il-Qorti jibqaghlha s-setgha li tiddeciedi li ma eccediex lezercizzju tas-setgha taghha;

"Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti ghandha f'dan ir-rigward triq titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-legislatur ried li jilhaq biha: jigifieri, li filwaqt li ma jithallewx isiru kawzi kostituzzjonali bla bzonn, min-naha l-ohra ma jigrix li, minhabba thaddim "liberali" tad-diskrezzjoni, persuna tinzamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bhal din meta jkun jidher li l-kaz huwa wiehed serju li jimplika ttelf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali ghal dik il-persuna. Kif inghad dan l-ahhar f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata flahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja biex, min-naha l-wahda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wicchom kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem Qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jitfitxxu rimedji ohrajn imcahhda, mir-rimedji li ghandha jedd tfittex taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta [Kost. 27.2.2003 fil-kawza fl-ismijiet John Sammut v. Awtorita` ta' l-Ippjanar et];

"Illi meta jinghad li jkun hemm rimedju iehor xieraq, dejjem ikun qieghed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jigi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat [Ara Kost 5.4.1991 fil-kawza fl-ismijiet Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et (Kollez. Vol: LXXV.i.106).]. M'hemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ir-rimedju jintwera bhala

wiehed li se jaghti lir-rikorrent success garantit, bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi [P.A. Kost. 9.3.1996 filkawza fl-ismijiet Clifton Borg v. Kummissarju tal-Pulizija (mhix pubblikata).];

"Illi f'ghadd ta' sentenzi moghtijin f'dawn l-ahhar snin mill-Qorti Kostituzzjonali, gew stabbiliti principji li ghandhom jigu segwiti minn Qorti biex tqis jew huwiex minnu li r-rikorrent kellu ghad-disposizzjoni tieghu rimedju alternattiv effettiv. Fost dawn il-principji wiehed isib li (a) meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal tali mezzi qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali; (b) li d-diskrezzjoni li tuza l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma' kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita`, ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha; (c) m'hemm l-ebda kriterju stabilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; (d) in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m'huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma' l-ilment, jekk jintwera li limsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; (e) in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m'ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma' l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent [P.A. (Kost.) VDG 9.2.2000 fil-kawza fl-ismijiet Victor Bonavia v. LAwtorita` tal-Ippjanar et.]; (f) l-ezercizzju minn Qorti (tal-ewwel grad) tad-diskrezzjoni taghha bla tistharreg il-materja necessarja li fuqha tali diskrezzjoni ghandha titwettaq, jaghti lil Qorti tat-tieni grad is-setgha li twarrab dik id-diskrezzjoni [Ara Kost. 7.3.1994 fil-kawza fl-ismijiet Vella v. Bannister et (kollez. Vol: LXXVIII.I.48) u Kost. 12.12.2002 fil-kawza fl-ismijiet Visual & Sound Communications Ltd. v. Il-Kummissarju tal Pulizija et]; u (g) meta r-rimedju jaqa' fil-kompetenza ta' organu iehor jew meta s-smigh tal-ilment tar-rikorrent se jwassal biex l-indagni gudizzjarja u lprocess l-iehor tas-smigh tar-rimedju ordinarju jkunu duplikazzjoni ta' xulxin, il-Qorti kostituzzjonali ghandha ttendi lejn ir-rifjut li tuza s-setghat taghha kostituzzjonali, sakemm l-indagni gudizzjarja tal-kaz ma tkunx, min-natura taghha, ixxaqleb izjed lejn kwistjoni kostituzzjonali [P.A. Kost. 29.10.1993 fil-kawza fl-ismijiet Maria Gaffarena v. Kummissarju talPulizija (mhix pubbikata)];

"Illi d-diskrezzzjoni li l-Qorti taghzel li tiehu jekk twettaqx jew le s-setghat taghha kostituzzjonali biex tisma' kawza ghandha tigi ezercitata bi prudenza, b'mod li fejn jidher li hemm jew sejjer ikun hemm ksur serju ta' drittijiet fondamentali, l-Qorti xxaqleb lejn it-twettiq ta' dawk is-setghat [Kost. 14.5.2004 fil-kawza fl-ismijiet David Axiaq v. Awtorita` Dwar itTrasport Pubbliku]. Irid dejjem jitqies li din id-diskrezzjoni

ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja u tohloq bilanc biex, mill-banda l-wahda, twaqqaf lil min jipprova jabbuza mill-process kostituzzjonali, u mill-banda l-ohra zzomm milli jigi mahluq xkiel bla bzonn lil min genwinament ifittex rimedju kostituzzjonali [Kost. 31.10.2003 fil-kawza fl-ismijiet Mediterranean Film Studios Limited v. Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et]."

"Minn dan l-insenjament din il-Qorti jehtiegilha tqis jekk il-Kapitolu 573 jipprovdix rimedju li huwa accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-lezjoni lamentat mis-socjeta rikorrenti.

"Ikkunsidrat

"Din il-Qorti tibda billi tosserva li l-allegat rimedju moghti bil-Kapitolu 573 a contrario ta' dak li inghad mill-Awtorità tal-Artijiet ma kienx "ezistenti sa minn qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna" u dan stante li filwaqt li l-azzjoni mis-socjetà rikorrenti giet intavolata fit-3 t'Awwissu 2016, il-Kapitolu 573 dahal fis-sehh fil-25 t'April 2017. Dan maghdud, imiss issa jigi meqjus jekk il-Kapitolu 573 jipprovdix rimedju ordinarju u sabiex taghmel dan sejra taqsam l-art fi tnejn – (a) l-art ta' kejl 2,250m2 li giet esproprjata u fuqha inbena l-gibjun u t-triq tad-dawra u (b) l-art li giet rilaxxata u li bicca minnha regghet giet esproprjata.

"(a)L-art ta' kejl 2,250m2 li giet esproprjata u fuqha inbena l-gibjun u t-triq tad-dawra

"Kif gie ritenut aktar 'l fuq l-art ta' kejl 2,250m2 kienet tifforma minn parti akbar li kienet giet esproprjata fl-14 t'Ottubru 1977. Filwaqt li r-rimanenti kejl gie rilaxxat, fuq l-art ta' 2,250m2 inbena gibjun u xi toroq tad-dawra. Ghall-esproprju tal-art kollha, il-Gvern ma kien offra l-ebda kumpens wisq anqas ghal bicca art li kien zamm.

"Mill-atti jirrizulta, u lanqas ma kien ikkontestat, li meta din l-azzjoni giet intavolata l-Kummissarju tal-Artijiet, illum l-Awtorità tal-Artijiet, kienet ghadha ma resqitx sabiex tikkonkludi l-proceduri ta' esproprju u jithallas ilkumpens misthoqq, tant li lanqas in-Notice to Treat ma kienet inharget. Ta' minn josserva li l-procedura qabel l-emendi tal-2002 kienet tikkonsisti fissegwenti:

"a. Issir Dikjarazzjoni Presidenzjali u din tigi ppubblikata skont id-dettami tal-ligi;

"b. Wara erbatax-il ġurnata mid-Dikjarazzjoni, il-Gvern kellu l-jedd li jidhol fizikament go l-art;

"c. Wara d-Dikjarazzjoni ukoll ssir Notice to Treat fejn il-Gvern joffri lkumpens lill-individwu;

"d. Jekk is-sid ma jaqbilx mal-prezz huwa jkollu 21 gurnata sabiex jirrispondi permezz ta' ittra ufficcjali;

"e. Wara l-kontestazzjoni kien mehtieg li l-Kummissarju tal-Artijiet jintavola l-proceduri mehtiega quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet. Il-ligi ma kienet tipprovdi l-ebda terminu sakemm din il-kawza kellha titressaq.

"Kien biss waqt is-smigh ta' din il-kawza li l-Awtorità intimata ghaddiet sabiex tikkonkludi l-process tal-esproprju u dan kif gie spjegat aktar 'il fuq. In-Nutar Marisa Grech ikkonfermat li l-kumpens stabbilit kien dak ta' €2,317. Din saret wara li nharget dikjarazzjoni gdida ai termini tal-Artikolu 44 tal-Kapitolu 573 fejn l-ewwel sub-artikolu jipprovdi li

"Meta tkun inħarġet dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni li ma jkunx fiha indikat il-kumpens li jkun qiegħed jiġi offrut għal dik l-art, iċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet jista' joħroġ dikjarazzjoni ġdida fejn jiġi dikjarat xi jkun l-ammont ta' kumpens li l-awtorità kompetenti tkun lesta li tħallas għal dik l-art li d-dikjarazzjoni tkun tirreferi għaliha."

"Skont it-tielet sub-artikolu ta' dan l-artikolu, il-valur u l-klassifikazzjoni talart jigu stabbiliti skont il-valur u l-klassifikazzjoni ta' dik l-art fid-data meta tkun harget l-ewwel dikjarazzjoni, f'dan il-kaz fl-1977. Is-sub-artikolu 4 imbaghad jaqra li "(4) Id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom jgħoddu għal kull dikjarazzjoni ġdida maħruġa bis-saħħa ta' dan lartikolu." Ta' interess partikolari ghal din il-Qorti ghal kaz odjern huwa lArtikolu 55, li jirregola x'ghandu jsir jekk is-sid jikkontesta l-ammont ta' kumpens li jkun gie dikjarat fid-dikjarazzjoni l-gdida. Ghalkemm dan lartikolu ma jispecifikax li s-sid huwa ntitolat ghal kumpens materjali u morali, ir-raba' sub-artikolu ta' dan l-artikolu jaqra li "Il-Bord tal-Arbitraġġ għandu jistabbilixxi dak il-kumpens u għandu jagħti kull ordni u direttiva meħtieġa skont dan l-Att [...]". Wahda mis-setghat li l-Bord tal-Arbitragg ghandu skont l-Artikolu 58 (1) tal-Kapitolu 573 huwa fil-fatt li jillikwida danni materjali u morali. Ghaldaqstant s'hawnek jidher li s-socjetà rikorrenti ghandha ghad dispozizzjoni taghha rimedju sabiex tikkontesta s-somma ta' €2,317 jekk din ma taqbilx mieghu.

"Artikolu 66 tal-Kapitolu 573 jirregola l-imghaxijiet. Tosserva izda li limghaxijiet huma limitati ghal dawk l-istanzi regolati bl-Artikoli 64 u 65 u cioe meta l-art tkun soggetta ghal dikjarazzjoni minghajr avviz tal-ftehim u meta l-art li tkun soggetta ghal dikjarazzjoni u avviz ghal ftehim izda li ma tkunx giet akkwistata rispettivament. F'dan l-Artikolu m'hemm l-ebda referenza ghall-Artikolu 44, l-artikolu li fuqu fil-fatt harget id-dikjarazzjoni hawn imsemmija. Din il-Qorti hija tal-fehma li galadarba dan l-artikolu ma jissemmiex allura jfisser li s-sid tal-art m'huwiex intitolat ghall-imghaxijiet ukoll. Il-fehma tal-Qorti tkompli tigi kkonfermata meta wiehed jaqra Artikolu 66 (2) tal-Kapitolu 66 fejn qieghed jinghad li "Jekk ikun hemm kontestazzjoni bejn is-sid u l-awtorità dwar l-imgħax li għandu jitħallas, is-sid għandu jressaq rikors biex il-kwistjoni tiġi deċiża mill-Bord tal-Arbitraġġ. Dan ir-rikors għandu

jiġi mressaq sa mhux aktar tard minn sitt xhur minn meta l-kuntratt tat-trasferiment tal-art jiġi ffirmat bejn il-partijiet jew minn meta d-deċiżjoni tal-Bord issir res judicata."

"Dan maghdud, il-Qorti tikkunsidra li dak li ghandha tqis m'huwiex jekk il-ligi tipprovdix xi zvantagg lis-sidien tal-art izda jekk is-socjetà rikorrenti ghandhiex rimedju ordinarju li huwa accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat.

"Kif diga gie ritenut mill-indagini li ghamlet din il-Qorti jirrizulta li s-socjetà rikorrenti qieghda taghmel uzu minn dan ir-rimedju. Fil-procedura intavolata quddiem il-Bord tal-Arbitragg bin-numru 19/2019 fl-ismijijet B&B Property Development Co. Ltd vs. L-Awtorità tal-Artijiet is-socjetà qieghda titlob fost ohrajn li jigi ffissat

• "kumpens gust dovut lir-rikorrenti ghall-akkwist tal-istess proprjetajiet li gew espropriati ghall-uzu pubbliku taht titolu ta' xiri assolut u dan fl-ammont ta' erba miljun hames mitt elf ewuo (€4,500,000) jew ammonti ohra verjuri"

• "kumpens gust u dovut lil rikorrenti ghad-danni materjali u morali ghassnin kollha li l-art in kwistjoni kienet okkupata mill-Awtorita`jiet minghajr titolu validu u kif ukoll l-imghax fuq l-ammont hekk likwidat".

"Minn dak li jipprovdi l-Artikolu 55 surreferrit jirrizulta li s-socjetà rikorrenti ghandha ghad-disposizzjoni taghha rimedju li huwa accessibbli, stante li ssocjetà rikorrenti tista' tipprezenta rikors quddiem il-Bord tal-Arbitragg, liema Bord ghandu s-setgha jillikwida d-danni morali u materjali minhabba ddewmien biex sar l-akkwist u loss of value increase, kif fil-fatt jirrizulta li ghamlet is-socjetà rikorrenti.

"Galadarba dan ir-rimedju huwa wiehed accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat u huwa l-kompitu tal-Bord tal-Arbitragg sabiex jigi stabbilit kumpens ghallakkwist kif ukoll ghad-danni morali u materjali, din il-Qorti tqis li jirrizultaw l-estremi sabiex tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha ai termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni fir-rigward l-art ta' kejl ta' 2,250m2 li giet esproprjata u fuqha inbena l-gibjun u t-triq tad-dawra.

(a) *"[recte:* b] l-art li giet rilaxxata u li bicca minnha regghet giet esproprjata

"Fit-28 t'April 1987, wara li saret talba mis-sidien tal-art, giet rilaxxata bicca sostanzjali mill-art li kienet giet esproprjata fl-1977 liema art izda ma kinitx intuzat mill-Gvern. Parti minn din l-art li giet rilaxxata, u cioe 478m2 minnha, regghet giet esproprjata fit-23 ta' Novembru 2018 ghal-liema art gie offrut kumpens ta' €22,447. L-Awtorità intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tissottometti li huwa kompitu tal-Bord tal-Arbitragg li jaghti l-kumpens morali u marterjali izda imbaghad tghaddi sabiex tissottometti li "differenza ghall-kawzi quddiem il-Bord tal-

Arbitragg dwar l-Artijiet, il-Qorti Kostituzzjonali, sabiex tiddikjara li jezisti ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi, ma hemmx ghalfejn tidhol fit-titolu tal-atturi u dan peress li kulma jehtieg li jigi ppruvat sabiex ssir dikjarazzjoni ghal-lezjoni tad-drittijiget hija l-prova ta' interess ġuridika" u taghmel referenza ghal gurisprudenza lokali dwar dan il-punt, minghajr ma tindika x'inhu r-rimedju ordinarju li s-socjetà rikorrenti ghandha ghal perjodu bejn l-1988 (is-sena li jidher mill-aerial photo li saru l-katusi tal-ilma) u l-2018 meta l-art ghalkemm kienet rilaxxata kienet fil-fatt qieghda tintuza mill-Gvern meta gie mqieghed culvert tal-ilma imbaghad eventwalment inbena gnien. Ir-rimedju li Kapitolu 573 jaghti huwa ghall-perijodu mid-dikjarazzjoni tal-2018 'il quddiem u mhux qabel. Tant huwa l-kaz li n-Nutar Marisa Grech ikkonfermat li din l-esproprjazzjoni hija meqjusa wahda gdida, irrispettivament x'kien x'gara qabel. Din il-Qorti ghalkemm hija tal-fehma li l-Kapitolu 573 jipprovdi rimedju ordinarju ghal dak li gara mill-2018 s'issa kif spjegat aktar 'l fuq, l-istess kapitolu ma jipprovdix rimedju ghal dak li gara qabel, dak li huwa fil-fatt in kontestazzjoni f'din l-azzjoni.

"Ghaldaqstant din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tikkunsidra jekk kienx hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-socjetà rikorrenti f'dan ir-rigward.

"Taht din il-kappa jehtieg li tigi meqjusa wkoll il-kontestazzjoni tas-socjetà rikorrenti dwar il-fatt li ghalkemm il-Gvern irilaxxa l-art huwa xorta baqa' juzaha bhala triq u ghalhekk ghandu jesproprja l-art u jaghti kumpens ghall-istess.

"Min-naha l-ohra l-intimata Awtorità tissottometti li jehtieg issir distinzjoni bejn triq residenzjali u l-bzonn li tinfetah triq ghal progetti ta' skop pubbliku. Isostnu l-intimati illi dak li qed titlob kumpens taghha s-socjetà rikorrenti hija wahda residenzjali.

"Mix-xhieda ta' Oliver Magro, Senior Legal Officer fl-Awtorità tal-Ippjanar, fit-28 ta' Novembru 2018 spjega hekk:

"Oliver Magro: Minhabba li hemmhekk ma sarx zvilupp dik il-parti it-triq tigi ffurmata bil-permessi, jigifieri once li l-permess jinhareg.

"Dr Mark Refalo: Fis-seventies u fl-eighties kienu jsiru l-permessi?

"Oliver Magro: iva jithallsu l-contributions tat-toroq. Jirrizulta minn hawnhekk stess li kien hemm permessijiet ghal zvilupp ta'djar. Dak izzmien kienu jithallsu contributions xorta ghat-toroq, pero l-Awtorita` ma tiffurmax it-triq hi jew tesprorja. Ahna minn dak li nafu meta nfetah irreservior il-Gvern fetah it-triq ukoll. Ghamel ix-xoghol kollu l-Gvern."

"Ma' din ix-xhieda jehtieg issir referenza wkoll ghal dak li inghad minn Carmel Camilleri fix-xhieda tieghu tat-12 ta' Marzu 2019 fejn inghad li

"Mela l-Gvern meta rrilissja ma rrilissjax it-toroq kollha, fuq naha minnhom irrilissja nofs it-triq jigifieri l-Gvern li zamm mhux il-gibjun biss Sur Imhallef, zamm il-gibjun plus in-naha fejn hemm il-bini nofs it-triq ghax innofs l-iehor huma obbligat li jinforma minn bena fuq in-naha l-ohra plus in-naha ta' isfel il-Gvern esproprija t-triq kollha, mhux nofsha."

"Il-pjanta li turi l-esproprju tal-gibjun tikkonferma dak li xhed Carmel Camilleri u dan fis-sens li l-Gvern, filwaqt li esproprja t-triq kollha fuq zewg nahat tal-gibjun, in-naha l-ohra esproprja nofs it-triq. Jidher li l-bini f'din ittriq gie zviluppat wara li sar il-gibjun. Kif gie osservat minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet Felic Abela et vs. Il-Kummissarju talArtijiet et (Rik. Kost 40/2005AF) deciza fl-4 t'Ottubru 2016, "kien jinkombi fuq ir-rikorrenti, li ressqu l-pretensjonijiet taghhom fir-rigward ta' kif u minn min sar l-izvilupp tat-triq in kwistjoni".

"Filwaqt li gabu prova li t-triq verament infethet waqt li kien qieghed isir ixxoghol fuq il-gibjun, l-istess naqsu milli jgibu prova li l-wesgha tat-triq kienet fil-fatt il-wesgha kollha li hemm illum il-gurnata. Jekk is-socjetà rikorrenti thoss li r-rimanenti porzjon tat-triq ghandha tigi wkoll esproprjata, ghandha taghmel uzu mill-procedura li tinstab taht l-Artikolu 67 tal-Kaptiolu 537 li jipprovdi li

"(1) Meta art li fuqha ma tkun inħarġet l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità jew inkella biex dik l-art tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni.

"(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors."

"Ghaldaqstant fuq din il-kwistjoni, din il-Qorti tqis li r-rikorrenti ghandha mezzi legali ghad-disposizzjoni taghha sabiex l-Awtorita`' kompetenti tigi ordnata teffettwa l-esproprju u thallas il-kumpens misthoqq. Fir-rigward talvalur tal-parti tat-triq li giet esproprjata, din il-Qorti gia' osservat li dan huwa l-mertu ta' kawza il-Bord tal-Arbitragg proprju fil-procedura 19/2019 SG galadarba li l-esporpjru tat-toroq jifformaw parti mill-esproprju wkoll tal-gibjun.

"Galadarba li l-Bord tal-Arbitragg ghandu l-kompetenza jiehu konjizzjoni taddewmien sabiex is-socjetà rikorrenti tinghata kumpens xieraq, din il-Qorti mhux ser tikkunsdira jekk d-dewmien sabiex jinghata kumpens jilledix d-dritt ta' smigh xieraq sancit taht l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni liema pretensjoni ser tithalla impregudikata pendenti l-ezitu talproceduri fuq imsemmija quddiem il-Bord tal-Arbitragg."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

15. Il-Qorti tosserva illi, skont il-ġurisprudenza, sabiex ir-rikorrent jitqies illi m'għamilx użu minn rimedju ordinarju xieraq bħala regola ġenerali jrid jirriżulta illi dak ir-rimedju kien eżistenti u disponibbli għalih fil-mument meta jkun intavola l-proċeduri kostituzzjonali. Detto dan, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea jeżistu eċċezzjonijiet għal din ir-regola. Fil-fatt, minn eżami tal-ġurisprudenza fuq il-materja jirriżulta illi meta l-leġislatur ikun introduċa leġislazzjoni ġdida bil-għan illi tindirizza sitwazzjoni li kienet qed twassal b'mod ripetut għal ksur tad-drittijiet fondamentali, u meta jkun jirriżulta illi r-rimedju stabbilit permezz ta' dik il-leġislazzjoni l-ġdida jkun effettivament jindirizza b'mod xieraq l-ilment tar-rikorrent, l-individwu jista' jigi meħtieġ illi jeżawrixxi dak ir-rimedju wkoll.[1] Din l-eċċezzjoni ssib applikazzjoni b'mod partikolari f'każijiet li jkunu jirrigwardaw is-sistema legali relattiva għal kumpens f'sitwazzjonijiet li kienu jwasslu għal ksur tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti.[2]

16. Għalhekk il-Qorti tqis illi l-ewwel Qorti kienet korretta meta, wara li ddeterminat li fil-mori tal-proċeduri kien ġie introdott rimedju ġdid,

---

[1] Ara, *inter alia,* **Brusco v. Italy** (QEDB, 06/09/2001); **Predil Anstalt v. Italy** (QEDB, 14/03/2002); **Nogolica v. Croatia** (QEDB, 05/09/2002); **İçyer v. Turkey** (QEDB, 12/01/2006); **Korenjak v. Slovenia** (QEDB, 15/05/2007); **Robert Lesjak v. Croatia** (QEDB, 21/07/2009); **Fakhretdinov and others v. Russia** (QEDB, 23/09/2010); **Techniki Olympiaki A.E. v. Greece** (QEDB, 01/10/2013); **Stella and others v. Italy (**QEDB, 16/09/2014); **Xynos v. Greece** (QEDB, 09/10/2014); **Shmelev and others v. Russia** (QEDB, 17/03/2020)

[2] **Charzyński v. Poland** (QEDB, 01/03/2005); **Michalak v. Poland** (QEDB, 01/03/2005); **Demapoulos and others v. Turket** (QEDB, 01/03/2010).

għaddiet sabiex teżamina l-effikaċja ta' dak ir-rimedju u l-applikabilita` tiegħu għas-sitwazzjoni li kienet tinsab fiha s-soċjeta` attriċi. Din il-Qorti tqis illi huwa intempestiv illi jingħad illi r-rimedju provdut fil-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta huwa rimedju xieraq qabel ikunu magħrufa r-riżultati ta' dan ir-rimedju. Detto dan, eżami tad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta juru illi almenu *prima facie* u fl-astratt il-liġi l-ġdida tidher applikabbli għas-sitwazzjoni tas-soċjeta` attriċi u tista' toffri rimedju komprensiv għall-ilment tagħha, senjatament billi tagħti lis-soċjeta` attriċi l-opportunita` li:

i. tikkontesta l-valur tal-art esproprjata kif stabbilit mill-perit tal-Gvern;

ii. tikkontesta l-ammont ta' imgħax li għandu jitħallas lilha fuq il-valur tal-art;

iii. tagħmel talba sabiex l-art li hija tinsisti li baqgħet fil-pusses tal-Awtorita` minkejja li kienet ġiet rilaxxata tiġi akkwistata b'xiri assolut jew tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazjoni;

iv. titlob il-likwidazzjoni ta' danni kemm materjali u kemm morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist, inkluż imgħax fuq l-ammont hekk likwidat;

v. tappella d-deċiżjoni tal-Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet fil-każ li tħossha aggravata minnha.

17. Il-Qorti tosserva illi fil-fatt is-soċjeta` attriċi għazlet illi tagħmel użu mir-rimedji li saru disponibbli lilha fil-mori ta' dawn il-proċeduri u intavolat żewġ kawżi quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet relattivi għaż-żewġ esproprjazzjonijiet ta' żewg partijiet mill-art mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis illi in vista tal-fatt illi s-soċjeta` attriċi stess għazlet minn jeddha illi tintavola dawn il-proċeduri, għandu jingħata opportunita` lil Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet illi jagħti rimedju xieraq għall-ilment attriċi skont kif provdut fil-liġi ordinarja. Dan speċjalment ikkonsidrat illi jibqa' impreġudikat id-dritt tas-soċjeta` attriċi illi tressaq proċeduri kostituzzjonali jekk jidhrilha illi effettivament ma ngħatatx rimedju xieraq u effettiv mil-liġi ordinarja wara li jiġu deċiżi l-azzjonijiet intavolati minnha ai termini tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

18. Il-Qorti tqis illi l-istess raġunament jgħodd fir-rigward tat-tieni talba attriċi. L-ewwel Qorti qieset illi s-soċjeta` attriċi għandha rimedju ordinarju disponibbli għaliha f'dan ir-rigward peress illi l-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lil Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet il-possibilita` li jillikwida danni materjali u morali minħabba dewmien sabiex jiġi kompletat il-proċess ta' esproprju. Għalhekk din il-Qorti tagħmel referenza għal

paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza bin-numru 16 u 17, li għandhom japplikaw ukoll fir-rigward tat-tieni talba attriċi.

19. Rigward it-talba relattiva għall-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti, il-Qorti tibda billi tirrileva illi b'konsegwenza ta' dak appena kkonsidrat, m'hemmx lok illi din il-Qorti tillikwida kumpens fir-rigward ta' dawk l-ilment illi l-ewwel Qorti astjeniet milli tikkonsidra minħabba l-eżistenza ta' rimedji ordinarji, ġaladarba din il-Qorti qed tikkonferma dik il-part tas-sentenza. Fir-rigward tal-kumpens likwidat relattivament għal dak iż-żmien illi s-soċjeta` attriċi kienet tinsab deprivata mill-pussess u tgawdija tal-porzjon ta' art ta' kejl 478m$^2$, il-Qorti tagħraf illi s-soċjeta` attriċi ma tat l-ebda raġuni valida illi tista' twassal lil din il-Qorti sabiex tissostitwixxi l-apprezzament tagħha għal dak tal-ewwel Qorti.

20. Għaldaqstant l-appell tas-soċjeta` attriċi qiegħed jiġi miċħud.

L-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet

21. L-Awtorita` tal-Artijiet ressqet żewġ aggravji fir-rikors tal-appell tagħha. Peress illi dawn iż-żewġ aggravji jirrigwardaw il-quantum tal-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti, il-Qorti sejra tikkonsidrahom flimkien.

22. L-Awtorita` appellanti tilmenta permezz tal-ewwel aggravju illi l-ewwel Qorti ma spjegatx kif waslet biex tillikwida danni pekunjarji meta dawn ma ġewx pruvati u lanqas ma spjegat kif waslet għall-likwidazzjoni tad-danni non-pekunjarji. Targumenta illi l-ewwel Qorti sabet leżjoni biss fil-konfront tal-art ta' kejl ta' ċirka 478 metri kwadri, u l-kumpens għall-art li ttieħdet la kien mertu tal-kawża odjerna u inoltre l-Qorti ma esprimietx ruħha dwar l-istess peress illi ddikjarat illi hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet. L-Awtorita` tal-Artijiet targumenta illi s-soċjeta` attriċi ma ressqet l-ebda prova tad-danni materjali allegatament sofferti minnha u għalhekk l-ewwel Qorti ma kellhiex tillikwida danni materjali, u żżid illi l-valur tal-art m'għandu l-ebda relevanza għad-danni materjali. Isostni illi l-art li ttieħdet kienet art mhux żviluppata li fuqha sar ġnien pubbliku għall-skop pubbliku u għalhekk lanqas jista' jkun hemm danni pekunjarji, oltre illi kwalunkwe argument ibbażat fuq possibli żvilupp futur huwa merament ipotetiku. L-Awtorita` ssostni illi l-ewwel Qorti ma setgħatx tistrieħ fuq stima tal-art f'rapport *ex parte* meta l-parti 'l oħra produċiet stima ferm differenti, iżda l-Qorti injorat kompletament il-valur tal-art kif stmat mill-uffiċjali u l-periti tal-Awtorita` li kien rifless fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Novembru 2018. Tgħid illi skont il-ġurisprudenza l-Qorti ma kellhiex tinjora relazzjoni peritali sakemm ma kinitx konvinta illi tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta a bażi ta' ġudizzju ben informat, iżda fil-kawża odjerna diffiċilment seta` jintlaħaq ġudizzju ben informat ikkonsidrat illi l-ewwel Qorti kellha tieħu

deċiżjoni bejn żewġ stimi kompletament differenti. Tilmenta wkoll illi m'huwiex ċar kif il-Qorti qieset il-fatturi l-oħra għaliex m'hemm l-ebda spjegazzjoni f'dan ir-rigward u l-ewwel Qorti ma speċifikatx bl-ebda mod l-importanza li kienet qed tingħata għal kull fattur, u li minkejja li d-danni non-pekunjarji jaqgħu fid-diskrezzjoni tal-Qorti, xorta waħda l-Qorti għandha tispjega kif użat il-fatturi elenkati minnha biex waslet għall-ammont likwidat. L-Awtorita` tilmenta illi l-ewwel Qorti ma tat ebda motivazzjoni ta' kif waslet għall-ammont likwidat minnha bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju, u ma ħaditx in konsiderazzjoni l-fatt illi s-soċjeta` attriċi ser tagħmel qligh mill-fatt illi ser tirċievi kumpens issa u mhux skont il-valur taż-żmien meta sar l-esproprju.

23. Permezz tat-tieni aggravju tagħha l-Awtorita` tilmenta illi fi kwalunkwe każ l-ammonti likwidati huma eċċessivi. Targumenta illi skont il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati l-quantum tad-danni kellu jkun ferm aktar baxx, u li fil-fatt, f'kawżi fejn l-art kienet sostanzjalment akbar minn dik mertu ta' dawn il-proċeduri, il-kumpens non-pekunjarju akkordat mill-Qorti kien ħafna anqas minn dak likwidat f'din il-kawża. L-Awtorita` targumenta illi inoltre, fl-iffissar tad-danni kellu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt illi s-soċjeta` attriċi m'għamlitx użu mir-rimedju ordinarju disponibbli lilha li seta' jnaqqas id-dewmien involut, u li għandu jittieħed kont ukoll tal-fatt illi peress illi l-valur jinħadem fuq meta nħarget it-tieni dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, u ċioe` fit-23 ta' Novembru

2018, is-soċjeta` attriċi ser tgawdi minn awment sostanzjali fil-valur tal-art.

24. Is-soċjeta` attriċi targumenta illi m'huwiex minnu li l-kumpens li ngħata mill-ewwel Qorti jirrigwarda art li ma kinitx mertu ta' dawn il-proċeduri għaliex it-talbiet attriċi jinkludu kumpens għat-teħid tal-proprjeta` u għad-dewmien sabiex jinbdew il-proċeduri ta' esproprju. Issostni illi l-argument tal-Awtorita` li ma ġewx pruvati danni pekunjarji huwa fieragħ għaliex jinsab pruvat u stabbilit illi hija tilfet il-pussess ta' ħwejjiġha għal snin twal, tul liema ma setgħatx tgawdi l-proprjeta` tagħha u lanqas ingħatat kumpens. Issostni li d-danni huma pależi u jikkonsistu f'nuqqas ta' renti li kellhom jitħallsu għall-okkupazzjoni, filwaqt illi l-użu li sar mill-art huwa irrelevanti. Iżżid illi mill-provi jirriżulta li l-art hija fabbrikabbli u għalhekk għandha valur sostanzjali. Dwar id-danni non-pekunjarji targumenta illi huwa evidenti li l-Qorti elenkat il-fatturi li qieset sabiex waslet għal konklużjoni tagħha, u għalkemm wieħed jista' ma jaqbilx, żgur li ma jistax jingħad illi l-ewwel Qorti ma tatx motivazzjoni għal konklużjoni tagħha. Iżżid illi l-Awtorita` tal-Artijiet ma resqitx rapport peritali sabiex tikkontradixxi r-rapport ex parte prodott minnha u d-dikjarazzjonijiet fil-Gazzetta tal-Gvern ma jistgħux jiġu ekwiparati ma rapport peritali kkonsidrat illi m'humiex maħlufa u s-soċjeta` attriċi ma setgħatx tikkontrolla dawn ir-rapporti peress illi l-perit li ppreparahom ma tressaqx sabiex jikkonfermahom. Tgħid ukoll illi l-bidla fil-liġi m'għandhiex

taffetwa l-kawża odjerna u l-bidla fil-kalkolu tal-kumpens m'għandhiex tkun ta' preġudizzju għas-soċjeta` attriċi għaliex meta ġiet intavolata l-kawża hija kellha aspettattiva leġittima li l-kalkolu jinħadem skont il-metodu stabbilit fil-Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

25. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rigward ta' dan il-punt:

> "In vista ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti sejra tghaddi sabiex taghti kumpens u dan minhabba li apparti li l-Gvern kien qieghed jaghmel uzu minn din l-art b'mod abbuziv, is-socjeta' rikorrenti ma setatx taghmel uzu minnha. Sabiex tiddetermina l-kumpens xieraq din il-Qorti qieghda tiehu in konsiderazzjoni is-segwenti fatturi:
>
> "a. Il-valur tal-art;
>
> "b. Il-perjodu ta' zmien li ghadda sabiex il-Gvern ha l-passi mehtiega sabiex l-art tigi esproprjata;
>
> "c. Il-fatt li sallum ma inghata l-ebda kumpens ghal uzu li sar tal-art de quo;
>
> "d. Il-perjodu ta' zmien minn meta s-socjetà rikorrenti giet imcahhda mill-uzu u t-tgawdija tal-proprjetà taghha;
>
> "e. L-iskop ghalfejn ittiehdet; u
>
> "f. In-nuqqas ta' spjegazzjoni ghalfejn ma saritx l-esproprjazzjoni qabel.
>
> "Wara li qieset dawn il-fatturi, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust huwa ta' hamsin elf ewro (€50,000) bhala danni pekunjarji u hmistax-il elf ewro (€15,000) bhala danni non-pekunjarji '."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

26. Il-Qorti tibda billi tirrileva illi l-argument tal-Awtorita` appellanti illi l-kumpens mogħti jirrigwarda art li ma kinitx mertu ta' dawn il-proċeduri u

li dwarha ma sarx pronunzjament mill-Qorti huwa nfondat. Mill-premessi jidher illi s-soċjeta` attriċi intavolat din l-azzjoni relattivament għal dik il-parti tal-art li kienet baqgħet esproprjata, kif ukoll għal dik il-parti tal-art, tad-daqs ta’ circa 1949.5m^2 illi minkejja li kienet ġiet rilaxxata kienet baqgħet fil-pussess tal-Istat. Waqt il-mori tal-kawża parti minn din l-art, bil-kejl ta’ 478m^2 ġiet esproprjata għal darba ohra, u l-ewwel Qorti qieset illi għall-ilment tas-soċjeta` attriċi dwar dak iż-żmien illi din l-art kienet fil-pussess tal-Istat wara li ġiet rilaxxata fl-1988 u qabel ma reġgħet ġiet esproprjata fl-2018 is-soċjeta` attriċi ma kellhiex rimedju ordinarju li kien jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnha bejn l-1988 u l-2018 u kien ukoll għal din ir-raġuni li l-ewwel Qorti sabet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tas-soċjeta` attriċi. Huwa ċar għalhekk illi dan l-argument tal-Awtorita` huwa hazin.

27. Fir-rigward tal-prova dwar il-valur tal-art, il-Qorti tosserva illi s-soċjeta` attriċi ressqet prova dwar dan il-valur permezz ta’ rapport ta’ perit ex parte, u ċioe` l-Perit Godwin Abela, liema rapport ġie kkonfermat bil-ġurament tal-istess perit, u li l-istess perit spjega l-metodoloġija tiegħu quddiem l-ewwel Qorti. Min-naħa tagħha, l-Awtorita` appellanti ma talbitx illi jiġi appuntat Perit Tekniku mill-Qorti, kif kellha d-dritt li tagħmel jekk ma kinitx qed taqbel mal-valutazzjoni mogħtija mill-perit ex parte, u lanqas ma preżentat rapport ta’ perit ex parte nkarigat minnha. Il-valutazzjoni li għaliha tirreferi l-Awtorita` appellanti hija dik li ġiet indikata fid-

Dikjarazzjonijiet Presidenzjali. Pero`, l-Awtorita` appellanti naqset milli tipproduċi lill-perit li għamel din il-valutazzjoni bħala xhud, imqar jekk permezz ta' affidavit, sabiex ikun jista' jikkonferma bil-ġurament tiegħu il-valutazzjoni magħmula minnu. Il-Qorti tosserva illi l-valutazzjoni mogħtija mill-Awtorita` fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali tinsab kontestata permezz ta' azzjoni appożita quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet. Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ma tqisx illi l-valutazzjoni tal-art indikata fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali għandha valur probatorju suffiċjenti sabiex tinfluwixxi fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens magħmul mill-Qorti. Huwa nfondat l-argument tal-Awtorita` appellanti dwar dawk iċ-ċirkostanzi fejn Qorti tista' tiskarta perizja teknika. F'dan il-każ il-Qorti ma skartat l-ebda perizja teknika peress illi kif intqal ma ġiex maħtur perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur tal-art, u huwa ċert illi l-valutazzjoni ndikata fil-Gazzetta tal-Gvern m'hijiex ekwivalenti għal perizja teknika kif l-Awtorita` donnha tippretendi. L-Awtorita` tal-Artijiet kellha żmien ampju sabiex tippreżenta rapport ta' perit ex parte hi, jew titlob il-ħatra ta' espert tekniku mill-Qorti. Jekk naqset milli tagħmel dan, *imputet sibi.*

28. Rigward l-ilment tal-Awtorita` appellanti illi l-ewwel Qorti ma spjegatx suffiċentement il-mod kif waslet għall-ammonti likwidati minnha, il-Qorti tosserva illi skont il-ġurisprudenza għalkemm il-motivazzjoni ta' sentenza hija meqjusa essenzjali għal ġudizzju, m'huwiex meħtieġ illi tkun elaborata, iżda hija suffiċjenti motivazzjoni bażika li tkun biżżejjed

sabiex il-partijiet ikunu jafu r-raġuni għalfejn it-talbiet jew l-eċċezzjonijiet ikunu qiegħdin jiġu milqugħa jew miċħuda.[3] F'dak li jirrigwarda l-fissazzjoni ta' kumpens m'huwiex meħtieg illi l-Qorti tinoltra ruħha f'raġonament dettaljat ta' kif waslet għal kumpens, iżda jibbasta illi l-Qorti tindika x'kienu dawk iċ-ċirkostanzi u kriterji li ħadet in konsiderazzjoni sabiex waslet għall-ammont likwidat minnha. Huwa ċar li f'dan il-każ is-sentenza appellata tissodisfa dan ir-rekwiżit, ikkonsidrat illi l-ewwel Qorti elenkat dawk il-fatturi illi kienet qed tieħu in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju dovut lis-soċjeta` attriċi. A kuntrarju ta' dak argumentat mill-Awtorita` appellanti, ma kienx meħtieg għall-ewwel Qorti li tinoltra ruħha fl-ogħti ta' perċentwali speċifiċi tal-importanza li kienet qed tagħti lil kull fattur elenkat minnha.

29. Relattivament għall-ilment dwar il-prova tad-danni pekunjarji, il-Qorti tqis illi huwa diffiċli jekk mhux impossibli illi s-soċjeta` attrici tressaq prova konkreta tad-dannu materjali illi hija sofriet minħabba li ġiet imcahhda mill-pussess, użu u tgawdija tal-art in kwistjoni għal għoxrin sena kaġun tal-aġir abbużiv tal-Awtorita` appellanti. Għalkemm l-art kienet ġiet rilaxxata, l-Istat kien żamm il-pussess ta' din l-art u għalhekk ma kienx prattiku, u addirittura possibli, għas-soċjeta` attriċi li ssib mod kif tagħmel profitt mill-proprjeta` tagħha, b'mod illi għalhekk ma jistax ikun hemm provi konkreti dwar id-danni materjali sofferti minnha. B'referenza

[3] Ara, *inter alia,* **Peter Spiteri v. Xuereb Glass Co. Ltd** (Appell, 10/10/2005); **Joe Bonello v. Paul Farrugia** (Appell, 07/12/2005).

għall-argument imbagħad illi valutazzjoni ibbażata fuq żvilupp potenzjali huwa argument merament ipotetiku peress illi dan jiddependi fuq jekk jinghatax permess għall-iżvilupp, il-Qorti tirrileva illi dan l-argument huwa kontradett mill-provi. Mix-xhieda ta’ Peter Mamo, il-Kummissarju tal-Artijiet, jirriżulta illi l-art in kwistjoni kienet “daħlet fl-ischeme tal-bini, ġiet tajba għal bini” (*fol.* 68) u għalhekk huwa ċar li kien possibli li din l-art tiġi żviluppata. Imbagħad, fix-xhieda tiegħu, il-Perit ex parte spjega illi huwa wasal għal valutazzjoni tiegħu b’referenza għall-permessi ta’ żvilupp li nħarġu f’dik iz-zona (*fol.* 121B). Il-Qorti tqis għalhekk illi l-valutazzjoni magħmula mill-perit ex parte b’referenza għall-potenzjal ta’ żvilupp tal-art in kwistjoni hija altru milli ipotetika jew konġettura kif isostni l-Awtorita` appellanti.

30. Għaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma illi l-Awtorita` tal-Artijiet ma ressqet l-ebda argument illi jista’ jwassal lil din il-Qorti sabiex tirrevedi l-ammont ta’ kumpens likwidat mill-ewwel Qorti. Is-somma likwidata mill-ewwel Qorti bħala kumpens kemm pekunjarju u kif ukoll non-pekunjarju tidher raġjonevoli b’mod illi din il-Qorti ma tqis illi għandha tissostitwixxi l-apprezzament tagħha għal dak tal-ewwel Qorti.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tas-soċjeta` attriċi u tiċħad ukoll l-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet.

L-ispejjeż kollha relattivi għall-appell tas-soċjeta` attriċi jitħallsu mis-soċjeta` attriċi, filwaqt illi l-ispejjeż kollha relattivi għall-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet jitħallsu mill-Awtorita` tal-Artijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm