QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 75/2015MH

Illum 19 t'April, 2023

Richard Tua (K.I. Nru 0440953M)

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Ġenerali u b'digriet tal-Qorti datat 23 t'Ottubru 2017 l-isem "Kummissarju tal-Artijiet" inbidel għal "Awtorita' tal-Artijiet"

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrent tat-8 t'Ottubru 2015** fejn ġie premess u mitlub -

"Illi r-rikorrenti kien propretarju ta' seba noni indivisi mill-għalqa imsejħa tas-Swatar sive ta' Cialpas f'Tower Street Birkirkara, tal-kejl ta' cirka sebgħa tomniet u seba kejliet equivalent għall-tmien t'elef metri kwadri circa, flimkien ma żewġ kmamar rurali li jinsabu fl-istess porzjoni ta' art u jikkonfina flimkien

mit-Tramutana ma Tower Street, mill-Punent ma sqaq, mill-Lvant ma propjeta` ta' Antonio Mallia, libera u franka bid-drittijiet u il-ġiustijiet kollha tagħha, liema propjeta ġie fil-pussess tiegħu permezz ta' bejgħ, l-kuntratt ta' liema ġie insinwat fid-data ta' 15 ta' Dicembru tas-sena elf disgħa mija u tmenin, Ins. Vol 15565, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia (Kuntratt hawn anness u mmarkat bħala Dok A1 sa A 4 rispettivament).

Illi permezz ta` ittra uffiċjali datata 16 ta' April tas-sena 1985, ir-rikorrenti flimkien ma' ċertu Henry Cauchi ġie notifikat b'koppja ta' resoluzzjoni li ġiet approvata mill-Parlament fl-4 ta' Lulju tas-sena 1983 u li tirrigwarda diversi Arei għall-Iżvilupp tal-Bini, flimkien ma' pjanta tal-area ta' Msida mill-liema area kellu art. (Ittra uffiċjali hawn anness u mmarkat bħala Dok B).

Illi permezz ta' l-istess ittra uffiċjali ġie mgħarref mill-Aġent Kumissarju tal-Artijiet illi skond l-Artikolu (3) ta' l-Att dwar l-Arei ghall-Iżvilupp tal-Bini, r-rikorrenti kellu dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex jiġi deċiż il-jedd jew l-interess li huwa kellu fuq xi parti tal-imsemmija art, kif ukoll l-ammont ta' kumpens li għalih seta jkollu jedd, u sabiex jikseb il-ħlas għal dak il-kumpens.

Illi b'rikors intavolat fid-data ta' 16 ta' Diċembru tas-sena 1992, ir-rikorrent talab il-Bord sabiex a tenur ta' l-Artikolu 5 (3) tal-Building Permit (Temporary Provisions) Act (Att X tal-1988), jogħġbu (a) jikkonferma l-jedd li kellu fuq l-art fl-Imsida (Swatar) (b) jiffissa l-ammont ta' kumpens li għalih huwa intitolat (c) Jordna lill-Kummissarju tal-Artijiet iħallas lill-esponenti dik is-somma li tiġi stabilita mill-bord bħala kumpens. (Rikors hawn anness u mmarkat bħala Dok C).

Illi b'sentenza mogħtija fl-10 ta' Ottubru tas-sena 1996 fl-ismijiet 'Richard Tua u Henry Cauchi –vs- Kummisarju ta' l-Artijiet (Rikors Numru 8/92B), il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet, wara li ra r-relazzjoni tal-periti assessuri, u wara li ġew

meħuda in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jinfluwixxu fuq ix-xiri assolut kif regolat mill-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghall-Skopijiet pubblici, u a tenur tal-Building Permits (Temporary Provisions) Act (Att X ral-1988), u wara li ġew eżaminati id-dokumenti kollha esibiti, irriżulta li:

(a) *Ir-rikorrenti għandhom jedd fuq art maghrufa bhala Tas-Swatar" jew "Ta Cialpas" fi Triq it-Torri Birkirkara delineate bl-iswed fuq il-pjanta a fol 14 ta' process u li għandha kejl ta' cirka tmint elef metri kwadri (8000m.k.) Li ttieħdet fl-intier tagħha għall-Building Development Area tas-Swatar fl-Imsida u*

(b) *L-ammont ta' kumpens dovut skond il-ligi huwa ta' elfejn mija disa u tletin lira u sittax ċenteżmi (Lm 2139.16c) bħala valur tal-għalqa inkluża fid-Development Area, kompriżi l-benefikati edilizji ta' żewġ kmamar rurali li jinsabu fl-istess raba.*

Illi għaldaqstant il-Bord iddeċieda li r-rikorrenti kellu jedd għall-art magħrufa bħala 'Tas-Swatar" jew "Ta Cialpas" fi Triq it-Torri Birkirkara u li għandha kejl ta' cirka tmint elef metri kwadri (8000 m.k.) Li ttieħdet fl-intier tagħha għall-Building Development Area tas-Swatar fl-Imsida, iffissa kumpens dovut lir-rikorrenti fis-somma imsemmija ta' elfejn, mija u disa u tletin lira u sittax il-ċenteżmi (Lm 2139.16c) u ordna lill-Kummissajru tal-Artijiet sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata fis-somma ta' elfejn mija u disa u tletin lira u sittax il-ċenteżmi (Lm2139.16c) bl-imgħaxija legali mid-data tal-esproprijazzjoni. (Sentenza hawn annessa u mmarkata bħala Dok D1 sa Dok D4 Rispettivament)

Illi l-artikolu 37 tal-Konstituzzjoni ta' Malta jipprovdi li f'każ ta' espropriazzjoni għal skopijiet pubbliċi, għandu jitħallas kumpens adegwat u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Dritttijiet tal-Bniedem u tal-Libertaijiet Fondamentali hawn taħt il-Konvenzjoni kif sanċit fil-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u bħala parti mill-obbligi internazzjonali ta' l-istat ta' Malta jipprovdu inter alia illi kull persuna naturali jew legali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-beni tagħha u t-teħid tal-beni għandu jsir fl-interess pubbliku u soġġett għal-kundizzjonijiet impost mill-Liġi u mill-prinċipji ġenerali tad-Dritt Internazzjonali u b'dan illi dawn id-disposizzjonijiet ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' l-Istat li jwettaw dawk il-Liġijiet li jidhirulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interessi ġenerali.

Illi fil-fatt kemm il-kriterji ta' kumpens kif ukoll il-quantum ta' kumpens li għandu sal-ġurnata tal-lum mhux imħallas mill-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet ma kienx jissodisfa r-rekwiżiti tan-nomrativa indikata fil-paragrafu preċedenti.

Illi l-kumpens li ġie offert kien wieħed irriżorju u redikola u bl-ebda mod ma kien jirrifletti l-valur ekonomiku ta' l-istess art.

Illi di piu' nonostante illi l-art ittieħed mill-Gvern b'esproprjazzjoni, l-art ingħata lil terzi għal skop kummerċjali. (Dokument hawn anness u mmarkat bħala Dok AK1).

Għaldaqstant l-esponenti qiegħed jitlob bir-rispett illi din-l-Onorabbli Qorti jogħġobha tagħti dawk l-ordnijiet u dawk id-direttivi biex tassigura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem billi:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif ukoll dawk protetti mill-Artikolu1 tal-Ewwel Protokol tal-*

Konvenzjoni Ewropea kif ukoll bl-artikoli 37 u 39 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-kumpens stabbilit kif fuq premess mill-Bord dwar l-Arbitraġġ jivvjola d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 37 tal-Konstituzzjoni ta' Malta u l-artikoli 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ewropea, Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Tillikwida kumpens ġust u xieraq illi jirrifletti l-valur propju tal-proprjeta' u dana fiż-żmien l-aktar approssimattiv għall-għoti tas-sentenza finali, kif ukoll dawk id-danni morali xierqa għal-ksur tal-jedd fundamentali soffert mill-esponenti.*

4. *Tikkundanna lill-intimati jħallsu d-danni hekk likwidati lill-esponenti.*

5. *Tagħti kull rimedju u direttiva li jidhrilha neċessarju u opportune biex jiġu protetti d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif fuq ingħad.*

B'riżerva ta' kull dritt u azzjoni fil-Liġi."

Rat id-dokumenti annessi mal-istess rikors.

Rat **ir-risposta tal-intimati Kummissarju tal-Artijiet u tal-Avukat Ġenerali tas-16 t'Ottubru 2015**[1] li permezz tagħha ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet -

[1] Fol 23 et seq

1. *”Illi preliminarjament ir-rikorrent ma jistax jinqeda b’dawn il-proċeduri kostituzzjonali biex jattakka s-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet ladarba huwa naqas milli jappella minn din id-deċiżjoni quddiem il-Qorti tal-Appell skont kif provdut mill-proviso tal-**artikolu 5(3) tal-Att dwar Arji għall-Iżvilupp tal-Bini** kif viġenti fiż-żmien rilevanti;*

   Mhuwiex xieraq li r-rikorrent l-ewwel iħalli t-terminu tal-appell jgħaddi inutilment biex imbagħad kważi għoxrin sena wara jiftaħ dawn il-proċeduri kostituzzjonali biex jittanta jirranġa jew isewwi dak li m’għamilx fiż-żmien utili li ttih il-liġi;

   *Tassew proċeduri ta’ bixra straordinarja bħalma huma kawżi kostituzzjonali mhumiex maħsuba biex jieħdu post il-proċeduri ordinarji li kellhom u setgħu jiġu prospettati primarjament. Inkella minflok inmorru quddiem il-Qrati tal-Appell nibdew nipproċedu mill-ewwel quddiem il-Qrati Kostituzzjonali – ħaġa li tmur lilhinn mill-iskop tal-proċeduri kostituzzjonali. Għalhekk fid-dawl ta’ dan in-nuqqas ta’ eżawriment tar-rimedji ordinarji, l-esponenti qegħdin umilment jistiednu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha ai termini tal-**artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni** u l-proviso tal-**artikolu 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta**;*

2. *Illi mingħajr ħsara għall-premess il-kwistjoni mqanqla mir-rikorrent dwar il-kwantum tal-kumpens stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet hija materja teknika u mhux materja ta’ bixra kostituzzjonali. Bħalma nsibu miktub fil-ġurisprudenza (ara inter alia **J.C.R. Limited vs. Kummissarju tal-Artijiet et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, fit-2 ta’ Novembru 2001), mhijiex il-kompetenza ta’ din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha li tiffissa hi l-ammont ta’ kumpens pagabbli għal teħid ta’ artijiet jew, aktar u aktar, li tirrivedi ammonti likwidati għal dan l-iskop mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet, li jkun aġixxa bħala awtorità ġudikanti kompetenti fil-materja.*

*Tabilħaqq din l-Onorabbli Qorti ma hijiex qorti ta' reviżjoni tal-*operat *tal-*Bord *tal-Arbitraġġ dwar Artijiet;*

3. *Illi kemm hu hekk mhijiex il-funzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li tikkoreġi l-"iżbalji" tal-qrati jew tribunali ordinarji lilhinn minn dawk il-parametri stretti li skont il-***Kostituzzjoni** *u l-***Konvenzjoni Ewropeaa** *jikkostitwixxu vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali ta' individwu;*

4. *Illi bla ħsara għall-premess ma seħħ l-ebda ksur la tal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u *wisq anqas tal-***artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. *Dan għaliex it-teħid tal-proprjetà f'dan il-każ sar skont il-liġi u fl-interess ġenerali;*

5. *Illi r-rikorrent lanqas ma għandu raġun jilmenta li l-kumpens iffissat mill-*Bord *huwa wieħed baxx jew sproporzjonat meta wieħed iqis li huwa fl-1980 xtara l-art inkwistjoni bil-prezz ta' Lm600 u l-kumpens likwidat lilu mill-*Bord *tal-Arbitraġġ dwar Artijiet għat-teħid tal-art imwettaq bis-saħħa tar-riżoluzzjoni Parlamentari tal-1983 kien ta' Lm 2139.16. Ċifra li tikkorrispondi aktar mit-triplu tal-valur li biha r-rikorrent xtara l-art sentejn qabel. Għalhekk il-kumpens likwidat mill-*Bord *tal-Arbitraġġ dwar Artijiet huwa wieħed li jgħaddi mit-test tar-raġonevolezza u tal-proporzjonalità b'ħarsien mal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent jista' jinftiehem li huwa mibni wkoll fuq l-***artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni** *dwar il-jedd ta' smigħ xieraq, l-esponenti jistqarru li dan l-ilment mhuwiex imfisser mir-rikorrent fir-rikors kostituzzjonali. Tabilħaqq ir-rikorrent ma ppreċiżax*

b'liema mod huwa allegatament ġie mċaħħad minn smigħ xieraq skont il-ħaqq. Għalhekk inkwantu dan l-ilment huwa redatt fl-astratt, din l-Onorabbli Qorti hija umilment mistiedna li tiskartah u ma tiħux konjizzjoni tiegħu;

7. *Ill fi kwalsiasi każ u biex l-argument ikun sħiħ mill-perspettiva tal-***artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni***, l-esponenti jsostnu kategorikament li l-proċeduri ċivili li fihom kien involut ir-rikorrent ma kienu mtappna mill-ebda sura ta' vjolazzjoni;*

8. *Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imfissra t-talbiet imressqa minn Richard Tua għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tiegħu. "*

Rat **is-sentenza preliminari tagħha tat-13 ta' Lulju 2016**[2] permezz ta' liema ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati dwar ir-rimedji ordinarji.

Rat il-provi tal-partijiet fil-mertu u n-Noti ta' Sottomissjonijiet preżentati.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Mario Axisa.

Rat li l-kawża baqgħet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

[2] Fol 98

Permezz tal-kawża odjerna r-rikorrent jallega li huwa sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikoli 37 u 39 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("Il-Kostituzzjoni") u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ("Il-Konvenzjoni"). Huwa qiegħed jitlob rimedju adegwat għal tali allegat ksur ta' drittijiet fundamentali inkluż il-ħlas ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju.

L-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrent bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. <u>PROVI</u>

Mill-atti jirriżulta li -

i. Permezz ta' **kuntratt datat 4 ta' Diċembru 1980**, ir-rikorrent kien xtara u akkwista seba' noni ndiviżi in pjena proprjeta' u l-użufrutt tar-rimanenti żewġ noni ndiviżi minn għalqa msejħa tas-Swatar magħrufa bħala Ta' Cialpas fi Triq it-Torri ġewwa Birkirkara flimkien ma' żewġ kmamar rurali li jinsabu fl-istess porzjon ta' art. Dan għall-prezz ta' Lm600 (€1397.62)[3];

ii. Fid-**9 ta' Marzu 1983 ġie promulgat l-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini u ċioe' l-Att Nru. 1 tal-1983** biex jipprovdi għat-twaqqif ta' *arei* għall-iżvilupp tal-bini, għall-akkwist u għat-trasferiment ta' art li tkun tinsab fihom u biex ikun jista' aktar jiġi regolat l-izvilupp tal-bini[4];

---

[3] Fol 5 et seq
[4] Fol 33 et seq

iii. *Ai termini* tal-artikolu 5 (1) ta' l-Att imsemmi, b'seħħ mid-data tal-pubblikazzjoni tar-riżoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati, l-art kollha li kienet f'Żona għall-Iżvilupp tal-Bini, u mingħajr ħtieġa ta' xi formalita' oħra meħtieġa b'liġi għandha titqies għall-finijiet u effetti kollha ta' din l-istess liġi u ta' kull liġi oħra li hi art akkwistata għal skop pubbliku b'xiri assolut u bi proprjeta' assoluta;

iv. Permezz ta' **ittra uffiċjali datata 6 t'April 1985**[5], l-Aġent Kummissarju tal-Artijiet għall-finijiet u effetti kollha tal-Att Nru 1 tal-1983 innotifika lir-rikorrent u lil terza persuna b'kopja ta' Riżoluzzjoni li ġiet approvata mill-Parlament fl-4 ta' Lulju 1983 u li tolqot diversi Arei għall-Iżvilupp tal-Bini fosthom żona li minnha r-rikorrent u l-persuna l-oħra għandhom l-art mertu tal-proċeduri odjerni;

v. Permezz ta' din l-ittra r-rikorrenti u din it-terza persuna ġew mgħarrfa li skont l-artikolu 5 (3) tal-Att huma kellhom dritt li jmorru quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet sabiex jiġi deċiż il-jedd jew l-interess li huma għandhom fuq xi parti tal-imsemmija art, kif ukoll l-ammont ta' kumpens li għalih huma jista' jkollhom jedd, u sabiex jiksbu l-ħlas għal dak il-kumpens;

vi. Ir-rikorrent użufruwixxa ruħu minn dan id-dritt u rrikorra quddiem il-Bord imsemmi li b'**sentenza tal-10 t'Ottubru 1996**[6] laqa' it-talbiet tiegħu u tat-terza persuna u ddikjara li huma kellhom jedd għall-art in kwistjoni f'Birkirkara li ttiehdet fl-intier tagħha għall-*Building Development Area* tas-Swatar fl-Imsida. Ġie ffissat il-kumpens fl-ammont ta' Lm2139.16 (€4,982.90) li kellu jithallas mill-Kummissarju tal-Artijiet lill-atturi bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-esproprjazzjoni;

[5] Fol 9

[6] Fol 11 et seq

vii. **Il-proviso tal-artikolu 5 (3) tal-Att jipprovdi d-dritt għal appell quddiem il-Qorti tal-Appell minn kull deċiżjoni tal-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet;**

viii. **Huwa paċifiku li la r-rikorrent u lanqas it-terza persuna ma appellaw mid-deċiżjoni tal-Bord[7];**

ix. Għal kull buon fini jiġi nnutat li għalkemm l-Att I tal-1983 ġie eventwalment imħassar bl-Att X tal-1988[8], diversi dispożizzjonijiet ta' dak l-Att kellhom jibqgħu fis-seħħ fosthom dawk dwar il-ħlas ta' kumpens li jista' jkun dovut lil xi persuna li jkollha dritt fuq jew interess f'xi art li għaliha l-artiklu 5 ta' dak l-Att japplika[9];

x. **Ir-rikorrent Richard Tua** xehed li[10] għalkemm wara s-sentenza tal-Bord it-terza persuna li kienet fetħet il-proċeduri miegħu irċeviet sehemha mill-kumpens akkordat, huwa baqa' ma rċieva xejn minkejja l-fatt li huwa bagħat diversi ittri lill-Kummissarju tal-Artijiet[11]. Eventwalment fuq il-porzjon art mertu tal-kawża nbnew blokka ta' appartamenti u parti minnha nbena *supermarket*[12]. Qal ukoll li ftit wara li kien xtara s-sehem tiegħu fuq l-art kienu avviċinawh grupp ta' persuni u offrew li jħallsu lilu u lit-terza persuna s-somma ta' Lm7,000 (€16,305) għall-art kollha.

In kontro-eżami huwa nsista li wara li ngħatat is-sentenza tal-Bord, qatt ma ġie nterpellat mill-awtoritajiet governattivi sabiex jirċievi l-ħlas. Spjega wkoll li l-intenzjoni tiegħu meta xtara l-art kienet li jiżviluppaha għal skopijiet ta' spekulazzjoni.

[7] Verbal tat-30 t'Ottubru 2015
[8] Fol 66 et seq
[9] Art 10 (1) (ii) tal-Att X tal-1988
[10] Fol 115
[11] Fol 124 et seq. Xhieda konfermata mill-avukat John Vassallo li kien jassistih f'dik l-epoka a fol 132 et seq
[12] Fol 127

xi. Skont **ix-xhieda tal-perit Daniel Micallef**[13] u r-rapport preżentat minnu[14] fuq l-art mertu tal-kawża odjerna –

"....46.2% of the footprint is developed (mainly residential), 2.5% is occupied by a public garden and the rest consists of schemed roads.

The Local Plan, zones the area (which lies adjacent to the Birkirkara locality boundary) as a residential area, with an allowable building heiht of 3 floors.

Apart from the residential development, the area also includes a supermarket...The undersigned had no access to the supermarket, however according to the planning permit with reference PA/2817/14.....the total shop area totals 238 sqm, with a further 67.8sqm of stores, an 8sqm office and a bathroom with a 3.59 sqm floorspace."

xii. **Antoine Portelli, General Manager tal-Arkadia Group** xehed li[15] kien ġie ffirmat ftehim fil-11 ta' Lulju 2014 għall-kiri ta fond kummerċjali[16] li huma kkonvertew f'supermarket bl-isem Arkadia Food Express li jinsab fuq l-art in kwistjoni. Qablu kien jopera fond kummerċjali ieħor. Fil-ftehim tal-11 ta' Lulju 2014 huma kienu krew mingħand terzi bl-isem ta' Rosella Vassallo, Mark Borg u Elisabeth Borg;

[13] Fol 134 et seq
[14] Fol 137 et seq
[15] Fol 145 et seq
[16] Fol 153 et seq.

xiii. Irriżulta li Rosella Vassallo, Mark Borg u Elisabeth Borg minn naħa tagħhom kienu akkwistaw il-fond permezz ta' kuntratt ta' self u bejgħ datat 24 ta' Ġunju 1999[17];

xiv. Xehed **Ronald Falzon għan-nom tal-Awtorita' tal-Artijiet** li kkonferma li l-art fl-intier tagħha kienet oriġinarjament akkwistata mill-Gvern permezz tal-Att Nru 1 tal-1983 u r-Riżoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati tal-4 ta' Lulju 1983. Minkejja li din l-art kollha kienet ġiet akkwistata għat-twaqqif ta' żoni ta' żvilupp ta' bini, matul is-snin bosta porzjonijiet mill-istess art ġew ritornati lura lis-sidien. Il-kejl totali tal-art li ntużat għal bini ta' Housing Estate u għall-iżvilupp ta' bini residenzjali huwa ta' 4895.27 mk; il-kejl totali tal-art li ntużat għal formazzjoni ta' toroq residenzjali jammonta għal circa 3,668.74mk. Total ta' 8564.01 mk. Inoltre, l-porzjon li qed jokkupa s-supermarket in kwistjoni versu l-art żviluppata mill-Gvern mill-art meħuda hija ta' 3.7%.

In kontro-eżami x-xhud ikkjarifika li l-artijiet li ġew ritornati lis-sidien ma kinux jiffurmaw parti mill-kawża. Dwar il-porzjon ta' 3.7% okkupat mill-fond kummerċjali fiż-żona, dan huwa versu kemm il-bini residenzjali u anke t-toroq.

xv. **Peter Mamo, għan-nom tal-Awtorita' ntimata**, xehed li bis-saħħa tal-A.L. 222 tal-1998 il-Gvern itrasferixxa lill-Awtorita' tal-Artijiet numru ta' prorprjetajiet inkluż dik li oriġinarjament kienet tar-rikorrent. Jidher li din l-art ġiet żviluppata f'żewġ blokok ta' erbatax -il appartament kull wieħed flimkien ma' diversi garaxxijiet. Huwa spjega wkoll li sabiex art tittieħed ai termini tal-Att Nru. 1 tal-1983 kellha neċessarjamet tkun art agrikola. Tali art saret żviluppabli u fabbrikabbli wara li ttieħdet bl-Att imsemmi bil-għan li tiġi użata għal oqsma tad-djar bħala akkomodazzjoni fl-ambitu soċjali u faċilitajiet

[17] Fol 192 u l-pjanti relattivi esibiti in atti

ančillari. Ix-xhud qal ukoll li fir-rigward tal-fond kummerċjali li r-rikorrent isejjaħ "supermarket" huwa fil-fatt dak li tradizzjonalment nafuh bħala ħanut tal-merċa jew kif inhu magħruf aħjar fiż-żminijiet tal-lum bħala *Mini Market* li jokkupa mhux aktar minn 3.7% tal-art meħuda mingħand ir-rikorrent bis-saħħa tal-liġi. Dan iservi l-ħtiġijiet tan-nies li jgħixu fl-akwati u fil-fehma tiegħu huwa servizz essenzjali provdut fil-komunita' li jaqa' fl-ambitu tal-iskop pubbliku. Pero' l-Kummissarju tal-Artijiet ma kellu ebda nvolviment fil-ftuħ ta' dan il-ħanut.

It-toroq ġew żviluppati wara li l-art kienet ittieħdet skont l-Att I tal-1983.

Dwar l-ilment tar-rikorrent marbut mal-kumpens li ġie offrut ix-xhud saħaq li fil-mument li l-art ittieħdet bis-saħħa tal-Att I tal-1983, hija kienet art agrikola u għalhekk il-kumpens għandu jkun kalkolat fuq art agrikola.

Inoltre huwa qal li dwar id-dewmien fil-pagament dan huwa maġġorment jekk mhux solament attribwit lir-rikorrent stante li mhux biss dam snin ma rrikorra quddiem il-Bord għall-kumpens, iżda anke wara li ngħatat is-sentenza u m'appellax, xorta ma resaqx għall-ħlas tal-kumpens minkejja li kien ġie nterpellat uffiċjalment biex jagħmel dan. U sad-data li ntavola l-proċeduri odjerni baqa' jirrifjuta li jersaq għall-ħlas tal-kumpens. Kuntrarjament, il-ko-proprjetarju l-ieħor li wkoll m'appellax mis-sentenza tal-Bord, interpella lid-Dipartiment għall-ħlas u tħallas mingħajr xkiel.

xvi. Fir-rapport tal-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Mario Axisa, huwa għamel diversi kunsiderazzjonijiet dwar l-art mixtrija mir-rikorrent, dwar il-perċentwali tal-użu ta'din l-art u rrelata wkoll dwar il-valuri tal-proprjeta' f'diversi kuntesti.

Il-perit tekniku rrisponda wkoll xi domandi in eskussjoni.

Ikkunsidrat:

Fl-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrent huwa qiegħed jitlob lill-Qorti –

"1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif ukoll dawk protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll bl-artikoli 37 u 39 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-kumpens stabbilit kif fuq premess mill-Bord dwar l-Arbitraġġ jivvjola d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 37 tal-Konstituzzjoni ta' Malta u l-artikoli 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ewropea, Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. "

Għalhekk mill-kawżali tar-rikors promotur jirriżulta li -

L-ilment ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni huwa li –

a) Il-kriterji li fuqhom jinħadem il-kumpens kif ukoll il-*quantum* tal-kumpens kif ordnat mill-Bord (li għadu sal-lum mhux imħallas) ma jissodisfawx ir-rekwiżiti tal-artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni msemmija, liema artikoli jipprovdu li f'każ ta' teħid ta' art għal skopijiet pubbliċi għandu jitħallas kumpens adegwat;

b) Il-kumpens offrut lir-rikorrent kien wieħed irriżorju u ma jirriflettix il-valur ekonomiku tal-art;

b) Parti mill-art meħuda ma ntużatx għal skop pubbliku għax ingħatat lil terzi għal skop kummerċjali.

L-ilment ai termini tal-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni huwa dan –

Waqt is-seduta tat-23 t'Ottubru 2017[18] id-difensur tar-rikorrent iddikjarat li huwa qed jinvoka dak l-artikolu stante li fil-perjodu meta saret l-esproprjazzjoni *de quo* huwa ma kellux rimedju sabiex jikkontesta l-valur tal-art li ngħatat mill-perit tekniku ta' dawk iż-żminijiet u dan taħt il-Bord imwaqqaf f'dik l-istess epoka.

1. **<u>L-ilment ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni</u>**

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk –

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess

tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza

jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot legħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għatteħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.”

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Ġjaladarba l-ewwel parti tal-ilment tar-rikorrent hija dwar il-kriterji li fuqhom jinħadem il-kumpens kif ukoll il-*quantum* tal-kumpens kif ordnat mill-Bord, inevitabilment dan huwa marbut mat-tħaddim tal-Att I tal-1983 li fl-epoka kien jirregola mhux biss il-klassifikazzjoni tal-art iżda wkoll il-kumpens dovut fuqha. Il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet kien ukoll marbut bid-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi fl-iffissar tal-kumpens.

Skont l-artikolu 3 tal-Att, il-Ministru responsabbli mix-xoghlijiet seta' jiddikjara li kull art f'Malta biex titqies bħala art żviluppabbli għall-bini u li għandu jikklassifika dik l-area bil-mod li jidhirlu xieraq. Art meqjusa bħala art għall-bini skont l-artikolu 4 tal-Att jew l-artikolu 17 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi fost oħrajn, ma setgħet tkun inkluża f'area għall-iżvilupp tal-Bini. Biex id-dikjarazzjoni Ministerjali tkun valida kienet meħtieġa l-approvazzjoni tal-Parlament permezz ta' Riżoluzzjoni.

Skont l-artikolu 5 (1) tal-Att, b'seħħ mid-data tal-pubblikazzjoni tar-Riżoluzzjoni tal-Parlament, l-art in kwistjoni kienet titqies li ġiet akkwistata

b'mod assolut mill-Gvern għal skop pubbliku. **Is-sub-artikolu 3 tal-istess artikolu** jipprovdi li –

"....kull persuna li jkollha jedd jew interess fl-art li għaliha japplika dan l-artikolu, ikollha jedd li tmur quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artjiet u l-Qorti Ċivili Prim Awla sabiex jiġi deċiż il-jedd tagħha fuq jew l-interess f'dik l-art, l-ammont ta' kull kumpens li jista' jkollha jedd għalih u sabiex tikseb il-ħlas għal dak il-kumpens....";

Imbagħad, **skont l-artikolu 6 tal-Att** –

"Kull art għandha tiġi stmata għall-fini tal-kumpens li għandu jitħallas skond l-artikolu 5 ta' dan l-Att bħala raba' jew moxa skont il-każ".

Fdan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Emanuel Borg vs L-Avukat Ġenerali et deċiż fit-13 ta' Lulju 2018** mill-Qorti Kostituzzjonali. F'dak il-każ ir-rikorrent ukoll kellu biċċa art li ġiet akkwistata mill-Gvern bis-saħħa ta' Riżoluzzjoni approvata mill-Kamra tad-Deputati fl-1983 ai termini tal-Att Numru 1 tal-1983. Ir-rikorrent ipproċeda quddiem il-Bord li b'applikazzjoni tal-artikolu 6 tal-Att iffissa s-somma ta' €2,375.96, liema kumpens ġie kkonfermat mill-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza datata 29 ta' Jannar 2016.

Huwa minnu li fil-każ odjern ir-rikorrent ma kienx għamel appell mis-sentenza tal-Bord, iżda tenut kont tal-fatt li l-ilment kostituzzjonali huwa dwar l-applikazzjoni tal-liġi fl-iffissar tal-kumpens, appell o meno mis-sentenza tal-Bord ma jagħmel ebda differenza għal fini ta' prinċipji deduċibbli stante li kemm il-Bord kif ukoll il-Qorti tal-Appell kienu marbutin bl-istess kriterji tal-istess liġi. Kwindi l-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali li ser jiġu ċitati huma ugwalment applikabbli -

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk f'dak il-każ -

22. L-ilment tar-rikorrent fil-proċeduri odjerni huwa dirett primarjament lejn il-metodu ta' kalkolu tal-kumpens - iffissat mill-Artikolu 6 tal-Att - li għandu jitħallas għat-teħid tal-art tiegħu. Ir-rikorrent jikkontendi li l-kalkolu magħmul fil-każ tal-art tiegħu espropprijata huwa leżiv għad-dritt tiegħu li jirċievi kumpens xieraq u ġust għaliex ma jqisx il-potenzjal ta' żvilupp edilizzju tal-art tiegħu li, bis-saħħa tal-imsemmija liġi, ġiet imdaħla f'arja ta' żvilupp u ġiet effettivament żviluppata fi plots li ġew trasferiti lil terzi. F'dan il-każ, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 6 tal-liġi msemmija jirriżulta li l-Bord, konfortat mill-Qorti tal-Appell, illikwida l-kumpens dovut lir-rikorrent fis-somma ta' €2,375.96, b'dikjarazzjoni espressa li l-liġi kienet torbtu jivvaluta l-art biss bħala raba' jew moxa u xejn aktar.

23. Dik li l-Qorti qed tiġi mitluba li tistħarreġ f'dawn il-proċeduri huwa jekk l-Artikolu 6 tal-Att li, baqa' jgħodd għall-każ tar-rikorrent minkejja l-abrogazzjoni tal-istess Att bl-introduzzjoni tal-Att I tal-1992, it-teħid tal-pussess tal-art tiegħu mill-intimat kif ukoll il-kumpens likwidat għal dan it-teħid, jilledux il-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Fis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti ddeċidiet li, la l-Artikolu 6 u lanqas it-tehid tal-art tar-rikorrenti ma huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent protetti taħt l-artikoli Kostituzzjonali u Konvenzjonali fuq imsemmija, għaliex il-liġi impunjata tipprovdi għal kriterji oġġettivi u ġusti fil-kalkolu tal-kumpens li huwa dovut lir-rikorrent, u dan għalhekk wassal sabiex il-kumpens stabbilit abbażi ta' dawn l-kriterji kien wieħed xieraq. Din il-Qorti tissottoskrivi din il-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti u tosserva li biex il-kumpens ikun wieħed ġust irid jirrentegra lir-rikorrent fl-istat ekonomiku li kien fih qabel l-espropriju tal-art tiegħu. Fil-każ tiegħu mhux kontestat li n-natura tal-art tiegħu kienet agrikola deskritta fil-kuntratti bħala għalqa.

L-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983 kien jipprovdi:

" 6. Kull art għandha tiġi stimata għall-fini tal-kumpens li għandu jitħallas skond l-artikolu 5 ta' dan l-Att bħala raba' jew moxa skond il-każ".

(.....)

30. Din il-Qorti ma tikkondividix il-fehma tar-rikorrent fis-sens li, peress li l-Gvern kien akkwista l-art tiegħu biex jagħmel żvilupp edilizzju, u sussegwentement l-art ġiet żviluppata fi plots, din "ma setgħetx ħlief titqies bħala art fabbrikabbli għall-fini li jiġi stabbilit il-kumpens ġust għat-teħid tagħha". Lanqas taqbel mar-rikorrent li minħabba fl-iżvilupp li sar fuq l-art tiegħu, il-kumpens li għandu jingħata lilu huwa tal-valur tal-istess art bħala fabbrikabbli wara l-esproprju. Wieħed irid jiftakar illi l-art tar-rikorrent fiż-żmien tal-esproprju ma kienetx art fabrikabbli – l-art akkwistat din il-kwalita` biss wara u b'effett tad-deċiżjoni tal-esproprju.

Wara kollox, id-dritt għal kumpens xieraq għandu l-ghajn tieghu fil-prinċipju tar-restitutio in integrum li jesiġi li d-danneġġjat jitpoġġa lura fl-istat ekonomiku li kien fih qabel l-att li naqqas il-patrimonju tiegħu, u mhux li jibbenefika minn awment patrimonjali proprju minħabba u b'effett tal-istess att dannuż. Huwa għalhekk eskluż li, f'dan il-każ, l-esproprjat jitqiegħed f'pożizzjoni aħjar minn dik li kien fiha fiż-żmien tal-esproprju, appuntu minħabba l-istess esproprju.

31. Hawnhekk il-Qorti taqbel ma' dak li riteniet l-ewwel Qorti, illi l-art saret fabrikabbli biss meta din ġiet kolpita bl-esproprju bis-saħħa tal-liġi illi r-rikorrent qed jgħid illi ma tiswiex għax tikser il-jeddijiet fondamentali tiegħu. Konformament, ma tqisx li huwa siewi l-argument tar-rikorrent li l-art tiegħu

kellha tiġi stmata bħala art fabrikabbli għaliex akkwistat din il-kwalita` bis-saħħa tat-teħid tagħha taħt l-Att I tal-1983, jew li l-kumpens għandu jirrifletti dak li beħsiebu jagħmel il-Gvern bl-art permezz tal-esproprju. Dan ikun jammonta għal xejn għajr spekulazzjoni għall-qligħ, liema nozzjoni ma jista' qatt ikollha ebda rwol fil-ħarsien tad-drittijiet fondamentali u fil-ħlas ta' kumpens ġust f'każijiet ta' teħid forzuz ta' artijiet għal skopijiet pubbliċi.

32. Infatt, din it-teżi diġa` ġiet respinta fis-sentenza ***Leonard Attard v. Direttur tal-Artijiet****, fejn gie rapportat hekk:-*

"Din il-Qorti kellha okkażjoni tgħid li l-użu li l-Gvern jixtieq jagħmel mill-art huwa immaterjali għall-fini tal-kumpens li jrid jingħata liċ-ċittadin privat għat-teħid tal-art tiegħu fl-interess pubbliku [ara, per eżempju, il-kawża ***Briffa v Kummissarju tal-Artijiet*** *deċiża minn din il-Qorti fit-30 Ottubru 2015]. Il-kumpens ghandu jirrifletti l-valur tal-art u mhux x' behsiebu jaghmel biha l-Gvern.*

33. Il-Qorti tirribadixxi li biex jintlaħaq bilanċ tajjeb bejn id-dritt tas-sid li jgawdi l-proprjeta` tiegħu u l-interess tal-Gvern li jesproprja artijiet għal skop pubbliku, l-art għandha tiġi stmata billi tingħata konsiderazzjoni għall-potenzjalita` tagħha, bil-kriterju determinanti jkun mhux biss l-użu eżistenti tal-art, iżda wkoll kwalunkwe użu li jista' jsir mill-art fil-futur u l-prezz li seta' jiġi raġjonevolment ipprospettat li jitħallas mill-bejgħ tal-art fuq is-suq volontarjament lil persuna privata, iżda dan qabel tkun ittieħdet il-miżura li tkun irrendiet l-art fabrikabbli.

34. Din l-interpretazzjoni, kif rajna, mhijiex eskluża mill-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983 anzi hija applikabbli għaliha, u tinsab rinforzata ulterjorment bl-emendi reċenti li saru bl-introduzzjoni tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern fl-2017

b'sostituzzjoni inter alia tal-Kapitolu 88, fejn in materja tal-kalkolu tal-kumpens għall-esproprju ta' art li hija raba' jew moxa, il-liġi ma għadhiex tesiġi li din il-kategorija ta' art tiġi stmata biss bħala raba' jew moxa skont il-każ. Illum, l-Artikolu 49 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk:-

"49. L-art li ma tkunx art tajba għall-bini għandha tiġi stmata għall-finijiet tal-kumpens li għandu jitħallas fil-każ ta' l-akkwist obbligatorju tagħha, skont il-każ."

35. Biex jiġi trattat l-aggravju tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` riżultat tal-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983 li, skont hu, iwasslu għall-ħlas ta' kumpens li m'huwiex xieraq, u tat-teħid forzuz tal-art tiegħu, din il-Qorti tosserva li ġie diversi drabi ritenut illi sabiex it-teħid ta' proprjeta` ikun jista' jiġi ġudikat bħala leġittimu u in konformita` mal-jeddijiet fondamentali, irid ikun hemm inter alia ħlas ta' kumpens xieraq kif, in effett, trid il-Kostituzzjoni, u wkoll, għall-finijiet tal-Konvenzjoni, għandu jkun hemm proporzjon u bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta` u l-interessi tar-rikorrent li ġie privat mill proprjeta` tiegħu u mit-tgawdija tal-istess proprjeta`. Huwa proprju dan il-fattur tal-bilanċ ġust bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-ħtieġa li jiġi protett id-dritt fundamentali tal-individwu għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu, li tirrendi l-miżura leġislattiva impunjata konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk miżura, għalkemm leġittima fis-sens li għandha s-sura ta' leġislazzjoni, twassal sabiex jiġi impost fuq l-individwu piż sproporzjonat u eċċessiv allura tikkonfigura l-leżjoni tad-dritt protett b' dak l-artikolu.

36. Il-kumpens li jitħallas meta tittieħed il-proprjeta` hu fattur determinanti biex jiġi stabbilit jekk ġietx osservata l-liġi u jekk inżammx dan il-bilanc bejn l-interess privat u l-interess ġenerali. Il-kunċett ta' kumpens xieraq għall-finijiet

tal-jedd tal-proprjeta`, ġie definit ukoll bħala l-ħlas ta' ammont ta' kumpens li huwa relatat b'mod raġjonevoli mal-valur proprju tal-art u mhux kalkolat skont kriterji inflessibbli li ma jirrispekkjawx il-valur u potenzjal reali tagħha fiż-żmien tat-teħid. Il-Qorti Ewropea kemm-il darba qalet li:-

"a person deprived of his property must in principle obtain compensation 'reasonably related to its value', even though legitimate objectives of 'public interest' may call for less than reimbursement of the full market value" .

37. L-istess kien ingħad fil-każ ***Broniowski v. Poland****:-*

"The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproprortionate interference under Art 1 of Prot 1, although a right to full compensation is not guaranteed by the ECHR in all circumstances."

38. Fil-kawża ***Kummissarju tal-Artijiet v. Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et****, deċiża fis-6 ta' Settembru 2010, din il-Qorti qalet hekk in materja tal-kumpens li għandu jitħallas f'każ ta' esproprju:-*

"39. A skans ta' ekwivoċi, din il-Qorti taghmilha cara li hija mhux qed tghid li f'kaz ta' tehid ta' proprjeta` il-kumpens xieraq dovut huwa necessarjament f'kull kaz l-ammont shih li s-sid ta' l-art jitlob ghaliha. Dan ghaliex x'jikkostitwixxi kumpens xieraq f'kaz partikolari irid jigi stabbilit tenut kont tal-valur tas-suq tal-proprjeta` b'mod oggettiv, kif ukoll fid-dawl tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, li jistghu anki f'certi kazijiet jiggustifikaw kumpens inqas mill-valur oggettiv tas-suq." [sottolinear ta' din il-Qorti]"

39. Fuq l-iskorta ta' din il-każistika, u mżmuma ferm il-konsiderazzjonijiet diġa` magħmula riferibbilment għall-interpretazzjoni legali korretta tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983, ċioe` li m'hemm xejn f'dik il-liġi li jeskludi l-użu potenzjali ekonomiku tal-art bħala kriterju fil-valutazzjoni ta' art raba' jew moxa, ma jistax jingħad li l-istess liġi fl-Artikolu 6, ma tilħaqx bilanċ

ġust bejn l-interess tal-Istat li jakkwista art għall-iskop ta' akkomodazzjoni soċjali u l-jedd tal-individwu li jitħallas kumpens xieraq għat-teħid ta' ħwejġu jew li ma tipprovdix għall-ħlas ta' kumpens ġust. L-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta safejn mhux inkompatibbli mal-Att I tal-1983, kienet suffiċjenti biex tassigura li l-ammont tal-kumpens għat-teħid ta' art agrikola jew moxa seta' u messu jinħadem skont l-Artikolu 27(1)(b) tal-imsemmi Kap. 88 u b'hekk ikun raġjonevolment relatat mal-valur ta' dik l-art meħuda bis-saħħa tal-Att biex jitqies bħala kumpens xieraq u ġust. Kif rajna, il-provvedimenti msemmija tal-Kapitolu 88 kienu tajbin u siewja biex jinħadem u jitħallas kumpens ġust għall-esproprju mhux biss ta' art fabrikabbli, iżda wkoll ta' art li hija raba' jew moxa.

40. Għaldaqstant, hija siewja l-konklużjoni tal-ewwel Qorti – għalkemm għal raġunijiet differenti – illi l-miżura leġislattiva impunjata ma tivvjolax id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Konformament, l-ewwel Qorti kienet korretta wkoll meta kkonkludiet li lanqas it-teħid tal-art tar-rikorrent ma sar bi ksur tal-jeddijiet protetti mill-imsemmija artikoli tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni.

41. Rigward il-valutazzjoni magħmula mill-Bord, il-Qorti tosserva li r-rikorrent naqas li jġib prova li l-valur ekonomiku tal-art tiegħu fis-sena 1983 u qabel ma ttieħdet id-deċiżjoni u allura qabel l-esprorpiju, kien superjuri għall-ammont fissat mill-Bord. Huwa ma preżenta ebda stima jew prova li turi li l-ammont fissat mill-Bord tenut kont taż-żmien tal-espropriju ma kienx wieħed ġust u raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi u l-unika prova li ressaq dwar il-valur tal-art skond kienet stima magħmula mill-perit tiegħu fis-sena 1996, meta l-art kienet diġa' ġiet konvertita f'sit fabbrikabbli u l-bini kien diġa' ġie kostruwit fuqha. Kif fuq diġa' affermat, l-art kienet saret fabbrikabbli bis-saħħa tal-espropriju u mhux qabel, u għalhekk, mhux legalment sostenibbli r-raġunament tar-rikorrent li jippretendi li l-kumpens

għall-art ikun komputat daqs li kieku dik l-art kienet sit fabbrikabbli. Dan hu hekk kemm fattwalment kif ukoll legalment. Huwa fattwalment insostenibbli għax fil-mument tal-espropriju l-art kienet għadha art agrikola [għalqa] u huwa legalment insostenibbli għax l-art saret żviluppabbli wara u biss b'effett tad-deċiżjoni tal-espropriju.

42. Għaldaqstant l-ewwel tlett aggravji huma infondati u qed jiġu miċħuda."

Fuq l-istess binarji ddeċidiet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Maria Nicolina sive Marlene Azzopardi vs Awtorita` tal-Artijiet et deċiża fid-29 ta' Novembru 2019** –

"18. Din il-Qorti tirrileva li l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda prinċipalment il-likwidazzjoni ta' kumpens ġust għat-teħid tal-art. Iżda qabel ma' tgħaddi sabiex tikkunsidra dan l-ilment tagħha, għandu jingħad li r-rikorrenti qegħda wkoll tgħid li t-teħid tal-art ma sarx bil-għan li jiġi provdut akkomodazzjoni għal persuni fis-soċjeta` li kienu l-aktar fil-bżonn. Għalhekk it-teħid sar a skapitu tagħha u hi kellha tikkuntenta b' €4,000 filwaqt li terzi għandhom f'idejhom proprjeta` li setgħet tinbiegħ bi prezz aktar sew minn dak li xtrawh bih b'mod li huma stagħnew u hi ma gawdiet xejn. B'riferenza għad-dibattitu Parlamentari tal-21 ta' Frar 1983, ir-rikorrenti tgħid li saħansitra kull min akkwista minn dik l-art ma kellu l-ebda restrizzjoni mposta fuqu dwar il-bejgħ tal-proprjeta' li hu jkun akkwista u għalhekk seta' ibiegħha, jaqla minnha. Dan tgħid wara li l-akkwist ta' dik l-art ikun sar bi prezz ta' art agrikola u hawn terġa' tagħmel referenza għad-dibattitu Parlamentari fejn tiċċita lill-Ministru jgħid li l-liġi kienet poġġiet l-interess tal-pubbliku qabel l-interess tal-privat. Argument iehor tar-rikorrenti hu li l-mod li ġew imfassla d-disposizzjonijiet tal-Att 1 tal-1983 kien ħalla lok għal kumpens inġust għas-sid għax hekk kien jaqbel għall-but tal-Gvern.

Iżda filwaqt li din il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-kontenut tad-diversi ċertifikati ta' titolu ppreżentati mir-rappreżentant tar-Reġistratur tal-Artijiet waqt is-seduta tal-31 ta' Ottubru 2016 quddiem l-ewwel Qorti, tirrileva li l-provi li ressqet ir-rikorrenti mhumiex suffiċjenti sabiex din il-Qorti tista' tiddeċiedi li ma kienx hemm l-ebda skop soċjali wara d-disposizzjonijiet tal-Att 1 tal-1983. Tosserva li r-rikorrenti ma ġabet l-ebda prova tal-valuri u l-kondizzjonijiet l-oħra tal-akkwist tal-plots li sussegwentement inxtraw mingħand il-Gvern minn terzi persuni privati.

19. Issa dwar il-kumpens innifsu, ir-rikorrenti tgħid li l-provvedimenti tal-Att I tal-1983 jiksru d-drittijiet fondamentali tagħha għaliex dawk l-istess provvedimenti ma jħallux li jitħallas kumpens ġust għat-teħid tal-art. Tispjega li għall-fini ta' dak l-att l-art tista' biss tikkwalifika bħala art agrikola jew art moxa skond il-każ. Tissottometti li l-ewwel Qorti naqset li tagħraf dan u għalhekk m'applikatx tajjeb il-prinċipji dwar id-dritt fondamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha. Tinsisti li l-valur kellu jkun dak ta' art fabbrikabbli għaliex [a] sussegwenti għat-teħid jew proprju mat-teħid tal-art, l-art ġiet meqjusa bħala tagħmel parti minn żona ta' żvilupp b'mod li fuqha ġew mibnija mhux inqas minn 25 dar residenzjali; [b] mill-istess residenzi gawdew terzi individwi privati; u [c] kellu jiġi kkunsidrat il-potenzjalita` reali tal-art.

20. L-ewwel Qorti għarfet x'kien proprju l-ilment tar-rikorrenti u t-tluq tal-kunsiderazzjonijiet tagħha hu li r-rikorrenti qegħda titlob "...illi l-kumpens determinat mill-Bord tal-Arbitraġġ skond il-parametri stabbiliti fl-Att ma jirriflettix l-valur reali li fiż-żmien tal-esproprjazzjoni l-art kienet iġġib fis-suq." Tosserva li skond l-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983, kull art meħuda bis-saħħa tad-disposizzjonijiet ta' dak l-Att għandha tiġi stmata għall-fini tal-kumpens dovut bħala raba' jew moxa skond il-każ. Iżda tgħid li r-rikorrenti kienet qegħda ssostni li dik il-liġi ma kinitx tipprovdi għal mod kif għandu jinħadem kumpens xieraq għaliex ma kinitx tħalli li jiġi meqjus il-potenzjal edilizju tal-art u ġaladarba l-

art ġiet sussegwentement żviluppata, ir-rikorrenti kienet qegħda ssostni li l-kumpens kellu jirrifletti l-potenzjal tal-iżvilupp sabiex b'hekk jintlaħaq bilanċ ġust fil-konfront tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti insistiet li l-kriterju addottat mil-liġi kien jivvjola d-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

21. Din il-Qorti tikkondividi pjenament ir-raġunament tal-ewwel Qorti u tagħmlu tagħha. Fil-każ odjern ir-rikorrenti mhiex qegħda tikkontesta li n-natura tal-art kienet waħda agrikola iżda tikkontendi li għall-fini tal-kumpens ġust kellu jittieħed in konsiderazzjoni l-potenzjal tagħha bħala art fabbrikabbli li saħansitra hu rifless fil-fatt li ġiet ikkunsidrata bħala formanti parti minn arja għall-iżvilupp taħt l-Att I tal-1983 u ġiet żviluppata f'mhux inqas minn 25 residenza. Iżda kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, ġaladarba r-rikorrenti ġiet reintegrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel u fil-mument ta' l-esproprijazzjoni, il-kumpens mogħti lilha għandu jitqies bħala wieħed ġust. Sakemm l-art ġiet esproprijata ma kellha ebda potenzjal ta' żvilupp u li ma kienx għall-espropriju bis-saħħa ta' l-Att I tal-1983 l-art kienet tibqa' tiġi kkunsidrata bħala waħda agrikola. Ir-rikorrenti ssejjaħ dan l-argument bħala wieħed mijopiku. Hawn għandu jiġi osservat li minkejja l-argumenti tagħha li l-art kellha l-potenzjalita` li ġġib prezz akbar minn dak ta' art agrikola minħabba l-allegat domanda għall-bini, saħansitra tgħid li l-leġislatur ħaseb biex jikkontrolla l-ispekulazzjoni fuq l-art, li kien ser iwassal għall-iżvilupp imminenti tal-arei jdentifikati permezz tal-Att I tal-1983, ir-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova dwar dan għajr id-dibattiti tal-Parlament li għall-kuntrarju ta' dak li ssostni r-rikorrenti, ma jistax jingħad li jservu bħala prova tal-potenzjalita` reali ta' dawn l-arei. Tinsisti li fis-sena 1983 il-kunċett ta' art fabbrikabbli jew art agrikola kien wieħed fluwidu għaliex wieħed seta' japplika għal permess fuq art u kien il-Ministru fid-diskrezzjoni tiegħu li joħroġ permess. Il-Qorti tqies li xorta waħda kien hemm linja ċara ferm bejn art li kienet fabbrikabbli u art li kienet agrikola.

Il-fatt li wara t-teħid gawdew terzi għaliex saħansitra l-valur tal-art baqa' jogħla mhux raġuni valida biex jiġi konkluż li d-disposizzjonijiet tal-Att I tal-1983 kienu vjolattivi tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fejn dawn jirrigwardaw l-ammont ta' kumpens likwidat għaliex kif diġa` ntqal, il-principju ta' restitutio in integrum inżamm meta l-kumpens likwidat irrifletta l-istat reali tal-art fiż-żmien tat-teħid. Dan għall-kuntrarju għal dak li qegħda tinsisti fuqu ir-rikorrenti li d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983 jipprovdi biss għal kumpens maħdum fuq preżunzjoni legali. Ir-rikorrenti tgħid ukoll li l-ebda sid ma kien ser jitlaq art minn idejh b'dak il-prezz likwidat għall-art jekk minn kien ser jixtri kien ser jiżviluppaha għall-bini, din il-Qorti tosserva li dan l-argument hu fallaċi għaliex ukoll l-ebda kumpratur ma kien ser jixtri dik l-art bi prezz akbar fl-assenza ta' l-aċċertament ta' permessi għall-iżvilupp. Inutli wkoll targumenta r-rikorrenti li l-kumpens tħallas 30 sena wara t-teħid tal-art u għalhekk il-purchasing power tal-ammont li rceviet kien ferm inqas fl-2013 milli fil-1983, għax id-dewmien fil-konklużjoni tal-proċeduri quddiem il-Bord kienu dovuti għal fatturi li ma humiex meritu tal-kawża odjerna. Il-Qorti terġa' ttenni li l-prinċipju ta' restitutio in integrum ġie osservat fil-każ odjern u r-rikorrenti ma tistax validament tressaq ilment għal-pagament tardiv mistur bħala likwidazzjoni inġusta ta' kumpens.

(......)

29. L-ewwel Qorti mbagħad tiċċita silta mis-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Barbara vs Kummissarju tal-Art*** *fejn ġie osservat li għall-fini tal-likwidazzjoni tal-kumpens filwaqt li l-art tiġi meqjusa bħala agrikola għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni diversi fatturi oħra riżultanti mill-provi li jistgħu jinfluwixxu fuq il-valur. Iżda huma proprju l-fatturi li jirriżultaw fiż-żmien li ttieħdet l-art fis-sena 1983 li huma rilevanti tghid l-ewwel Qorti, u hawn terġa' tagħmel referenza għall-ġurisprudenza tal-qrati. Irrilevat li l-valur tal-art fiż-żmien li ġiet espropríjata kien il-valur fuq is-suq ta' art, raba' jew mogħxa. L-art ma kien*

ikollha l-ebda potenzjal ta' art fabbrikabbli jekk mhux għall-esproprju tagħha u li kieku dan ma seħħx allura l-art kienet tibqa' waħda agrikola. Dwar dan, diġa` din il-Qorti kellha l-opportunita` li tesprimi ruħha aktar 'il fuq u għalhekk tillimita ruħha billi tirribadixxi li l-valur potenzjali ta' żvilupp inħoloq bis-saħħa tal-Att in kwistjoni u preċiżament bil-fatt tal-esproprju. Qabel l-esproprju l-art ma kellhiex dik il-potenzjalita` imma kienet biss agrikola.

30. Ir-rikorrenti tilmenta wkoll għaliex l-ewwel Qorti ma tat l-ebda konsiderazzjoni għall-fatt li mingħajr l-promulgazzjoni tal-Att I tal-1983, hi ma kinitx miżmuma milli tapplika għal permess għall-iżvilupp tal-art. Veru tgħid din il-Qorti, iżda kif sewwa tagħraf ir-rikorrenti wkoll, il-ħruġ ta' permess għall-bini kien jaqa' fid-diskrezzjoni tal-Ministru u għalhekk ma kien hemm l-ebda garanzija jew indikazzjoni li fuq l-art, allura agrikola, kien ser tingħata permess għall-bini. Minkejja dan ir-rikorrenti xorta waħda terġa' ttenni li trid tiġi meħuda in konsiderazzjoni wkoll il-potenzjalita` tal-art għall-iżvilupp. Hi tgħid li l-potenzjalita` tagħha tirriżulta pjenament għaliex permezz tal-Att 1 tal-1983 il-Gvern ried jikkontrolla l-ispekulazzjoni fuq l-artijiet, iżda din il-Qorti tissenjala li wieħed ma jistax jiġbed konklużjoni dwar il-potenzjalita` tal-art minn dan il-għan tal-Istat. Ir-rikorrent tgħid ukoll li qabel toħroġ id-dikjarazzjoni li art taqa' f'building development area kien inevitabbli li jitħejja proġett mill-Ministru u dan fih innifsu hu xhieda tal-intiża tal-iżvilupp. Ir-rikorrenti tkompli billi tissottometti li l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti li l-ebda art b'potenzjal ta' zvilupp ma setghet tidħol taħt il-kappa tal-Att I tal-1983 hi fallaci. Għall-kuntrarju tgħid ir-rikorrenti, li kieku l-art ma kellha l-ebda potenzjalita', ma kinitx tiġi dikjarata bħala li tagħmel parti minn building development area. Iżda għal darb'oħra din il-Qorti tgħid li kien biss l-Att I tal-1983 li biddel il-kwalita' tal-art minn waħda agrikola għal art fabbrikabbli. Ir-rikorrenti tissottometti li l-ewwel Qorti qieset l-Artikolu 7 tal-Att I tal-1983 bħala prova li dak l-Att jiehu in konsiderazzjoni l-potenzjalita' tal-iżvilupp tal-art iżda r-rikorrenti ma setgħetx taqbel ma' dan

għaliex għall-kuntrarju, l-Artikolu 7 poġġa f'żvantaġġ is-sidien ta' dawk l-artijiet li kienu nxtraw żmien ilu u kien evidenza ta' 'l fejn kien miexi s-suq. Hawn din il-Qorti tikkunsidra li l-ewwel Qorti kienet korretta fir-raġunament tagħha għaliex l-Artikolu 7 tal-Att I tal-1983 hu xhieda tal-fatt li dik il-liġi tikkunsidra l-potenzjalita` reali tal-art aktar minn dik ipotetika.

31. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx l-ewwel tlett aggravji tar-rikorrenti ġustifikati u qed tiċħadhom."

Il-każ appena ċitat ta' Maria Nicolina Azzopardi ġie skrutinjat ukoll mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fejn fil-proċeduri **Maria Azzopardi v Malta deċiż fid-9 ta' Ġunju 2022** qalet hekk dwar dan l-Att I tal-1983 –

62. The Court reiterates that compensation, must normally be calculated based on the value of the property at the date on which ownership thereof was lost (see Guiso-Gallisay, cited above, § 103). Such value is intrinsically linked to the categorisation or designation of the nature of the land at that time, and not on the basis of its later designation, attributed to it by State action (see, by implication, Scerri, cited above, § 50). Indeed, awarding compensation depending on the nature of the project undertaken by the authorities, something which is not necessarily related to the land's potential, could lead to disparities in treatment of persons (see, mutatis mutandis, Guiso-Gallisay, cited above, § 103).

63. As to the designation of the property in the present case at the time when it was expropriated, the Court does not find that reliance can be placed solely on the applicant's view that the land had potential for development. Indeed, the Court notes that, land realistically prone for development at the date of its enactment was excluded from the scope of BDAA under its Section 3 (4).

However, the applicant's land did not fall under that category. Similarly, land which had already obtained a building permit was also excluded under Section 8 of the BDAA, but again this was not the applicant's case. Further, as noted by the Constitutional Court (see paragraph 21 above) the fact that, before it was expropriated, no specific type of development had yet been determined for the land, did not entail any assurance as to its development (see also, mutatis mutandis, Trimeg v. Malta (dec.), no. 64792/10, § 28, 27 September 2011). Nor was there any guarantee that the applicant would have been able to sell at prices of developable land, in the absence of such assurance (see paragraph 22 above). Thus, in the Court's view, with reference to the above and the considerations set out by the Government (see paragraph 47 above), the applicant had no concrete legitimate expectation to obtain compensation on the basis of the land being valued as developable. It follows that the legislature's as well as the domestic courts' decisions to consider such land as being agricultural for the purposes of compensation, were not without reasonable foundation (see, a contrario, Z.A.N.T.E. – Marathonisi A.E. v. Greece, no. 14216/03, § 55, 6 December 2007). The Court finds it pertinent to note, in this connection, that the domestic court's reasoned findings had been consistent on the matter and that the domestic first-instance judgment relied on by the applicant had been revoked by the Constitutional Court as early as 1992 (see paragraph 28 above)."

Kif jidher ma nstab ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Fl-isfond anke ta' dan l-insenjament mill-ġurisprudenza l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet –

1. Huwa paċifiku li l-porzjon art mertu tal-kawża odjerna inxtrat mir-rikorrent bħala **"għalqa",** hekk deskritta wkoll bħala tali fil-kuntratt t'akkwist tal-4 ta' Diċembru 1980, u fil-mument li ttieħdet mingħand ir-rikorrent bis-saħħa tal-Att I tal-1983 u r-Riżuluzzjoni Parlamentari tal-istess sena, l-art kienet għadha qed tintuża esklussivament bħala għalqa;

2. L-għalqa in kwistjoni akkwistat in-natura ta' art fabbrikabbli biss wara li għaddiet għand il-Gvern bis-saħħa tal-liġi u r-Riżoluzzjoni msemmija;

3. F'dan il-kuntest għalhekk, fl-evalwazzjoni dwar jekk il-kriterji ta' kumpens stabbiliti mill-liġi u l-kumpens akkordat lir-rikorrent mill-Bord kinux jirrispettaw il-prinċipji ta' kumpens xieraq għall-fini tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, il-Qorti tirrileva li –

i. Fil-każ odjern, l-istima tal-art li ttieħdet mingħand ir-rikorrent, għall-fini tal-kumpens kienet fattwalment kompatibbli man-natura ta' "raba' *ai termini* tal-artikolu 6 tal-Att I tal-1983"; u

ii. id-"dritt għal kumpens xieraq" jissarraf fil-prinċipju li r-rikorrent kellu jitħallas skont in-natura tal-art fil-mument tal-esproprju u ċioe' art bħala raba' u mhux jibbenefika mill-valur li l-art akkwistat wara l-espropju (art fabbrikabbli) għax altrimenti huwa jkun qiegħed jitpoġġa f'pożizzjoni aħjar minn dik li kien fiha fil-mument tal-esproprju u dan per se' immur kontra l-prinċipju tar-*restitutio in integrum*;

4. Biex jintlaħaq bilanċ tajjeb bejn id-dritt tar-rikorrent li jgawdi l-proprjeta` tiegħu u l-interess tal-Gvern li jesproprja artijiet għal skop pubbliku, l-art kellha

tiġi stmata billi tingħata konsiderazzjoni għall-potenzjalita` tagħha, inkluż l-użu li seta' jsir mill-art fil-futur u l-prezz li setgħet potenzjalment titħallas għall-għalqa fis-suq miftuħ fil-mument qabel ma' l-art għaddiet għand il-Gvern u meta allura kienet għadha għalqa fin-natura tagħha;

5. Kif ingħad mill-Qrati Kostituzzjonali fil-każijiet appena ċitatati, tali bilanċ mhuwhiex eskluż mill-Artikolu 6 tal-Att I tal-1983 u għalhekk ma jistax jingħad li l-liġi vvjolat id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent;

6. Għal dak li huwa *quantum* tal-kumpens, jiġi rilevat li l-kunċett ta' "*kumpens xieraq"* irid jigi stabbilit b'mod oggettiv u fid-dawl taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, li jistgħu anki f'ċerti każijiet jiġġustifikaw kumpens inqas mill-valur oggettiv tas-suq;

7. Fil-każ odjern, kif irriżulta mill-provi, r-rikorrent xtara s-sehem ta' seba' noni ndiviżi in pjena proprjeta' u l-użufrutt tar-rimanenti żewġ noni ndiviżi mill-għalqa in kwistjoni flimkien ma' żewġ kmamar rurali li jinsabu fl-istess porzjon ta' art għall-prezz ta' Lm600 (€1397.62);

8. Il-kumpens li ġie ordnat mill-Bord għall-art fis-sentenza tal-10 t'Ottubru 1996 fuq l-għalqa sħiħa kien ta' Lm2139.16 (€4,982.90) li minnhom ir-rikorrent kellu sehem ta' seba' noni ekwivalenti għal Lm1663.80 (€3875.61). Dan ifisser li l-Bord akkorda lir-rikorrent kumpens fuq l-għalqa li huwa kważi t-tripplu tal-prezz li kien oriġinarjament ħallas biex xtara sehmu;

9. Minn naħa l-oħra l-perit inkarigat mill-Qorti Mario Axisa irrelata dwar il-valuri tal-proprjeta' in kwistjoni f'kuntesti differenti kemm fiż-żmien li sar l-esproprju u anke preżenti, kemm bil-permessi tal-bini u anke mingħajrhom fost oħrajn. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suċċitata, għal fini ta' evalwazzjoni dwar il-kriterju tal-proporzjonalita' fejn jidħol il-kumpens xieraq, il-Qorti sejra tqabbel il-kumpens imsemmi fil-paragrafu preċedenti mal-valur mogħti mill-perit Axisa fuq il-proprjeta' tar-rikorrent sal-1983 mingħajr il-permess tal-bini u ċioe' valur ta' €10,900. Kif konfermat mill-perit Axisa fl-eskussjoni, dan il-valur huwa meħud fuq art agrikola;

10. Madankollu, u b'analoġija ma' sentenzi oħra mogħtija mill-Qrati nostrali u anke dawk Ewropej tad-Drittijiet tal-Bniedem dwar il-liġijiet tal-Kera, minn dan il-valur għandu jitnaqqas persentaġġ ta' 35% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrent kien jirnexxielu jottjeni l-ħlas ta' tali prezz għall-art fis-suq miftuħ. B'hekk il-valur jinżel għal €4,905;

11. Meta mqabbla din iċ-ċifra ma' dak li effettivament ġie akkordat lir-rikorrent mill-Bord, il-Qorti tqis li għalkemm il-valur mogħti mill-Bord huwa ftit aktar minn €1,000 anqas, dan ma jammontax għal piż sproporzjonat fuq ir-rikorrent għall-finijiet u effetti tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni stante li kif ingħad fis-suespost, dawn ma jiggarantixxux id-dritt għal kumpens sħiħ jew skont is-suq.

Għaldaqstant, l-ilmenti tar-rikorrent dwar il-kriterji li fuqhom jinħadem il-kumpens, il-*quantum* tal-kumpens kif ordnat mill-Bord u li l-kumpens offrut lilu kien wieħed irriżorju u ma jirriflettix il-valur ekonomiku tal-art huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ser jiġu miċħuda.

Ir-rikorrent jilmenta wkoll li parti mill-art meħuda ma ntużatx għal skop pubbliku għax ingħatat lil terzi għal skop kummerċjali.

Huwa paċifiku - għax irriżulta ampjament mill-provi - li l-maġġor parti assoluta tal-art li għaddiet għand il-Gvern bis-saħħa tal-Att I tal-1983 u r-Riżoluzzjoni Parlamentari tal-istess sena ġiet utilizzata għall-bini residenzjali u toroq residenzjali. M'hemmx dubju li dawn jaqgħu fl-ambitu ta' skop pubbliku u fil-fatt ir-rikorrent ma għamel ebda lment dwarhom.

Fuq parti żgħira mill-art - li skont il-perit tekniku Mario Axisa tammonta għal ċirka 4.1% u 5.1% tal-qies tal-art esproprjata[19] - hemm fond kummerċjali li mill-aċċess tal-perit imsemmi irriżulta li llum jintuża bħala *Convenience Shop* bl-isem ta' Arkadia – Food Express. Preċedentement, il-fond kien jintuża bħala play area għat-tfal.

Fil-każ **Bernard Gauci pro et noe vs Il-Kummissarju tal-Artijiet et deċiż fid-19 t'April 2016** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk –

"39. Għalhekk, il-fatt waħdu li l-art tal-atturi jew parti minnha wara li ttieħdet minn għandhom mill-Gvern intużat għal skopijiet kummerċjali li iġġeneraw profitti lil terzi ma jfissirx b'daqshekk li dak it-teħid ma sarx għal skop pubbliku, kif donnhom jimplikaw l-atturi . Lanqas ma jfisser li l-esproprijazzjoni ma saritx fl-interess pubbliku jew għal skop pubbliku sempliċiment minħabba l-fatt li l-Gvern m'hux jagħmel profitt finanzjarju minnha.

40. Hekk fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ottubru 1999 fl-ismijiet ***John Mousu et v. Direttur tal-Lottu Pubbliku et*** *kif ukoll fis-sentenza tagħha tal-11 ta' April 2006 fl-ismijiet* ***Maria Stivala v. Direttur tal-Lottu Pubbliku*** *ingħad li:*

[19] Pagna 10 tar-rapport peritali

"Ma jistax jiġi eskluż li jkun hemm sitwazzjonijiet fejn art tittieħed mingħand persuna biex tingħata lil persuna oħra u dan ikun fl-interess pubbliku. Dan jista' jseħħ f'kuntest ta' promozzjoni ta' ġustizzja soċjali bhal ma ġie rikonoxxut mill-Qorti Europea fil-każ ***James vs. U.K****. (1986)…"*

41. Hekk ukoll fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Jannar 2007 fl-ismijiet ***Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq v. Avukat Ġenerali*** *ġie ritenut li:*

"… ma jfissirx li l-proprjeta` privata ma tistax tittieħed anke biex jiġu promossi (anke jekk mill-privat) attivitajiet kummerċjali li jkunu direttament, jew forsi anke indirettament, fl-interess pubbliku."

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet - li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha – l-ilment tar-rikorrent mhuwhiex akkoljibbli. L-użu kummerċjali tal-fond kien u għadu fl-interess pubbliku għax iservi l-ħtiġijiet tal-komunita' residenti fiż-żona u oħrajn li jmorru fl-inħawi.

Għalhekk l-ilment li l-fond kummerċjali fuq l-art li ttieħdet mingħand ir-rikorrent ma jaqax fl-iskop pubbliku huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u ser jiġi miċħud.

Ir-rikorrent jilmenta wkoll li għadu sal-lum ma tħallasx il-kumpens akkordat lilu mill-Bord skont is-sehem tiegħu fuq l-għalqa.

Is-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet li fiha ġie akkordat il-kumpens fuq l-għalqa ngħatat fl-10 t'Ottubru 1996. Sal-lum, 27 sena wara, l-Istat għadu ma ħallasx lir-rikorrent dak li hu dovut lilu skont dik is-sentenza. Il-provi fl-atti

jirriflettu l-inerzja tal-Istat li matul dawn is-snin ftit jew xejn kien pro-attiv sabiex jassikura li l-ħlas dovut lir-rikorrent jingħata –

i. Fis-27 ta' Settembru 2001 il-ko-proprjetarju l-ieħor tal-għalqa kien iffirma l-kuntratt relattiv mal-Kummissarju tal-Artijiey u tħallas sehmu mill-kumpens ordnat mill-Bord[20];

ii. Fit-28 ta' Mejju 2004[21] ir-rikorrent tramite d-difensur tiegħu bagħat korrispondenza lid-Dipartiment sabiex jindaga dwar jekk il-ko-proprjetarju tal-art kienx tħallas sehmu mill-kumpens skont kif ordnat;

iii. Permezz ta' ittra uffiċjali datata 29 ta' Novembru 2007 l-Kummissarju tal-Art irrefera għal ittra uffiċjali ta' Richard Tua tat-13 ta' Novembru 2007 u nfurmah li kien qed jieħu dawk il-passi kollha meħtieġa sabiex il-kuntratt relattiv isir fl-iqsar żmien possibbli u li fiha huwa ġie nfurmat ukoll li l-imgħax ma setax jeċċedi s-somma kapitali;

iv. Mis-sistema elettronika *e-courts* jirriżulta li din l-ittra kienet ġiet notifikata lir-rikorrent fil-5 ta' Diċembru 2007;

v. Dan juri li sa dakinhar u allura 11 -il sena wara s-sentenza l-Kummissarju tal-Artijiet kien għadu ma kkonkludiex dak kollu meħtieġ minn naħa tiegħu għall-iffirmar tal-kuntratt;

vi. Fl-atti preżentata ittra uffiċjali oħra datata 3 t'Ottubru 2018[22] permezz ta' liema r-rikorrent ġie nterpellat sabiex jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali fuq sehemu mill-għalqa u jitħallas il-kumpens dovut lilu għal sehmu ta' seba' noni skont kif ordnat mill-Bord u dan fis-somma ta' €3,875.61;

---

[20] Fol 169 et seq
[21] Fol 124
[22] Fol 174

vii. Mis-sistema elettronika *e-courts* jirriżulta li tħallsu żidiet għan-notifika li finalment jidher li seħħet bil-proċedura tal-affissjoni biex b'hekk fid-9 t'April 2019 ir-rikorrent ġie meqjus notifikat biha;

ix. Aktar minn hekk u sew li jiġi nnutat, li din l-ittra uffiċjali ntbagħtet biss waqt li diġa kienu pendenti l-proċeduri kostituzzjonali odjerni li ilhom li ġew intavolati mit-8 t'Ottubru 2015.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li anke jekk ir-rikorrent dam mill-1985 (meta ġie notifikat bl-ittra uffiċjali dwar it-teħid tal-art) sal-1992 biex intavola l-proċeduri quddiem il-Bord, dan ma jnaqqas xejn mir-responsabilta' tal-Istat li, ladarba kien ħa f'idejh proprjeta' taċ-ċittadin sabiex utilizzaha għal skop pubbliku, huwa għandu d-dover li jħallas kumpens xieraq lis-sid tal-art. Dover li l-Istat baqa' ma ottemprax ruħu miegħu minkejja li għandu sentenza tal-Bord li ilha deċiża mill-1996 dwar il-kumpens mistħoqq lir-rikorrent għal tali teħid. Aktar u aktar meta s-somma dovuta mhijiex waħda esorbitanti.

Il-Qorti għalhekk tiddikjara li dan id-dewmien fil-ħlas lir-rikorrent jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu u tenut kont tal-fatt li tali dewmien ilu jpperdura 27 sena, għandu jitħallas kumpens morali lir-rikorrent fis-somma ta' €2,000.

2. **L-ilment ai termini tal-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni**

Ir-rikorrent jilmenta li fil-perjodu meta saret l-esproprjazzjoni *de quo* huwa ma kellux rimedju sabiex jikkontesta l-valur tal-art li ngħatat mill-perit tekniku ta' dawk iż-żminijiet u dan taħt il-Bord imwaqqaf f'dik l-istess epoka.

L-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li –

"Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

Ingħad hekk fil-każ **Patrick Mangion vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-27 ta' Jannar 2006 -**

"L-Artikoli 39 u 6 tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni rispettivament, ukoll invokati mill-appellant, jirreferu b'mod ġenerali ghad-dritt ta' smigh xieraq minn qorti jew tribunal imparzjali w indipendenti, liema dritt jinkludi d-dritt ta' access effettiv ghal qorti jew tribunal imparzjali w indipendenti. In fatti, kif gie ritenut fir-rigward ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni:

"The Court recalls that Article 6 para 1 embodies the 'right to a court', of which the right of access, that is, the right to institute proceedings before a court in civil matters, constitutes one aspect. However this right is not absolute, but may be subject to limitations; these are permitted by implication since the right of access by its very nature calls for regulation by the State. In this respect, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation, although the final decision as to the observance of the Convention's requirements rests with the Court. It must be satisfied that the limitations applied do not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right

is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 para 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved…[23]".

Il-Qorti tifhem li l-bażi tal-ilment tar-rikorrent huwa li huwa ma kellux aċċess għall-Qorti sabiex jikkontesta l-valur tal-art kif mogħti mill-perit tekniku f'dik l-epoka, liema valur kien abbraċċjat mill-Bord fis-sentenza tiegħu tal-1996.

Dan l-ilment mhuwhiex għal kollox ġustifikat.

Jiġi sottolineat fl-ewwel lok li d-dritt konċess mill-Kostituzzjoni huwa li ċ-ċittadin ikollu l-opportunita' li jivventila l-ilmenti tiegħu quddiem il-Qrati imparzjali u ndipendenti (salv għal xi eċċezzjonijiet fejn applikabbli). Dan id-dritt ma jiggarantixxix li l-eżitu tal-ilment irid ikun neċessarjament favorevoli għal min iressqu.

Ferm il-premess, il-Qorti tirrileva li l-aċċess għall-Qorti kien dejjem disponibbli għar-rikorrent. Apparti l-aċċess inizjali quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet li hu utilizza, u d-dritt t'appell (li hu ma utilizzax), jekk ir-rikorrent ried jattakka l-kriterji stabbiliti mill-liġi li jirregolaw il-kumpens, huwa kellu wkoll id-dritt li jintavola proċeduri quddiem il-Qorti fil-vesti kostituzzjonali, kif fil-fatt qed jagħmel.

Għalhekk il-Qorti ma tirriskontrax vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent taħt l-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, il-Qorti sejra –

[23] Stubbings v. United Kingdom (1996) 23 EHRR 213, para. 50. Ara wkoll Harris D. J., O,Boyle M. u Warbrick C. Law of the European Convention on Human Rights Butterworths (London) 1995, pagni 196 sa 202.

i. tilqa l-ewwel talba tar-rikorrent limitatament safejn jirrigwarda l-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni b'rabta mad-dewmien da parti tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrent sehemu mill-kumpens akkordat lilu mill-Bord flimkien mal-imgħaxijiet kif stabbiliti fl-istess sentenza;

ii. It-tieni talba ser tiġi miċħuda;

iii. Fir-rigward tat-tielet talba, din ser tintlaqa' limitatament safejn jirrigwarda l-għoti tad-danni morali ta' €2,000 b'rabta mad-dewmien għall-ħlas tal-kumpens pekunarju akkordat mill-Bord u l-imgħaxijiet relattivi. Għall-istess raġuni ser jintlaqgħu ir-raba' u l-ħames talba limitatament kif ingħad b'dana li ai termini tal-ħames talba l-Qorti sejra tordna wkoll li f'terminu qasir għandu jiġi konkluż il-kuntratt relattiv bejn ir-rikorrent u l-Awtorita' ntimata in segwitu għas-sentenza tal-Bord.

Dwar l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati l-Qorti sejra tiddeċiedi li tilqa' limitatament ir-raba' eċċezzjoni safejn kompatibbli ma'dak deċiż fis-sentenza; sejra tilqa' wkoll il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi -

1. Tilqa limitatament l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni b'riżultat tad-dewmien tal-Istat sabiex jersaq għall-kuntratt relattiv mar-rikorrent in segwitu għas-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet Rik 8/92B fl-ismijiet *Richard Tua et vs Kummissarju tal-Artijiet* deċiża fl-10 t'Ottubru 1996 sabiex iħallas

lir-rikorrent sehemu mill-kumpens hemm akkordat flimkien mal-imgħaxijiet relattivi;

2. Tiċħad it-tieni talba;

3. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tillikwida danni morali fl-ammont ta' elf Ewro (€1,000) b'rabta mal-ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif deċiż fis-sentenza;

4. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimati jħallsu s-somma hekk likwidata lir-rikorrent;

5. Tilqa' l-ħames talba u testabilixxi terminu ta' <u>tlett xhur mill-lum</u> sabiex ir-rikorrent u l-Awtorita' tal-Artijiet jersqu għall-kuntratt relattiv in segwitu għas-sentenza surreferita' tal-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet li permezz tiegħu r-rikorrent għandu wkoll jitħallas sehemu mill-kumpens pekunarju akkordat mill-Bord flimkien mal-imgħaxijiet relattivi;

6. Tilqa' limitatament ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza, tilqa' wkoll il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;

7. L-ispejjeż tal-kawża jinqasmu hekk: ½ ir-rikorrent u ½ l-intimati bejniethom.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.