PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' FRAR 2024

Kawża Numru: 3K

Rik. Kost. 40/2020 RGM

Michelina Pace
Theresa Sultana
Vincenza Tabone
Evelyn Lia
Margaret Mary Spiteri
Alexandra Bezzina
Mary Cutajar
Mercedes Pace u b'digriet tas-26 ta' Jannar 2023 stante l-mewt tar-rikorrenti Mercedes Pace fil-mori tal-kawża, l-atti f'isimha qegħdin jiġu trasfużi f'isem ir-rikorrenti Michelina Pace, Theresa Sultana, Vincenza Tabone, Evelyn Lia, Margaret Mary Spiteri, Alexandra Bezzina u Mary Cutajar

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet u
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors tat-18 ta' Frar 2020 ir-rikorrenti ppremettew li huma sidien ta' terz indiviż (1/3) ta' mezzanin li jġib in-numru ħdax (11) u kantina bla numru, kif ukoll tal-mezzanin numru tlettax (13) u kantina bla numru, kif ukoll il-fond 47 li lkoll jinstabu fi Triq il-Għajn, Valletta. Fissru kif fis-17 t'April 1973, il-Gvern ta' Malta kien iddikjara li l-fond imsemmi kien meħtieġ għal skop pubbliku taħt titolu ta' pussess u użu sal-20 ta' Diċembru 1991. Ġara però li l-fond mertu tal-kawża baqa' f'idejn il-Gvern ta' Malta sakemm fis-6 ta' Lulju 2011 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Diana Charles, Nutar Pubbliku fit-Taqsima Propjetà tal-Gvern, biex b'hekk il-fond in kwestjoni ġie assenjat lill-Gvern ta' Malta taħt titolu ta' Dominju Pubbliku versu *recognition rent* annwali ta' dsatax-il ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmi (€19.57) li titħallas kull sitt xhur bil-quddiem, b'effetti mill-20 ta' Diċembru 1991. Ir-rikorrenti ppremettew li skond l-Artikolu 68 tal-Kapitolu 573 il-propjetajiet miżmuma minn xi Awtorità b'titolu ta' Dominju Pubbliku għandhom jiġu akkwistati b'xiri assolut jew titolu ta' pussess u użu, jew inkella jiġu mogħtija lura lis-sid. L-istess artikolu jgħid illi l-Awtorità intimata għandha żmien għaxar (10) snin biex tagħmel dan, altrimenti il-propjetà tingħata lura lis-sid b'effett tal-liġi. Tgħid ukoll illi f'każ li l-art trid tinxtara mill-Gvern, għandha tinħareġ dikjarazzjoni mill-Awtorità intimata u l-valur tal-art jitqies li hu dak fil-mument tal-ħruġ tat-tali dikjarazzjoni. Għalhekk, ir-rikorrenti fissru li, bil-provvedimenti tal-Kapitolu 573 ir-rikorrenti huma obbligati jistennew u jirċievu *recognition rent* miżera sas-sena 2027 jekk l-Awtorità intimata ma tiddeċiedix li takkwista l-propjetà qabel. Apparti minn hekk, il-liġi ma tikkontempla l-ebda kumpens għas-sidien minħabba l-fatt illi jkunu ġew ddeprevati mit-tgawdija tal-propjetà tagħhom għal dan iż-żmien kollu. Ir-rikorrenti ppremettew ukoll li m'għandhom l-ebda rimedju skond il-Kapitolu 573 qabel is-sena 2027. Ir-rikorrenti ippremettew ukoll li nelfratemp il-fond in kwestjoni ġie żviluppat mill-Gvern għall-appartamenti residenzjali. Kien għalhekk li huma talbu lil din il-Qorti:

    1) "Tiddikjara illi skont il-provvedimenti tal-Kap. 573, l-Awtorita' intimata ghandha sas-sena 2027 biex tiddeciedi jekk takkwistax il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza li qed tiddetjeni taht titolu ta' dominiu pubbliku, u l-esponenti ma ghandhom l-ebda proceduri li jistghu jintavolaw sakemm jghaddi dan it-terminu, u apparti minn hekk il-Kap. 573 ma jikkontempla l-ebda kumpens minhabba l-fatt illi l-esponenti fil-frattemp ikunu rcevew biss *recognition rent* baxx li ma jirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-suq.

2) Tiddikjara illi minhabba dak mitlub fl-ewwel talba qegħdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), l-artikolu 6 u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ghar-ragunijiet fuq esposti u cioe minhabba li, billi tiddikjara illi qedgha tiġi mċaħħda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond fuq imsemmi u billi tiddikjara illi l-esponenti m'ghandhomx access ghal Qorti sabiex jiehdu rimedju minn issa sas-sena 2027.

3) Taghtiha (recte: taghtihom) dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa ghat-twettiq ta' dawn id-drittijiet fondamentali fuq imsemmija, fosthom li tiffissa kumpens dovut lill-esponenti minhabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati.

u dan taht dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

2. B'risposta tiegħu tas-7 ta' Mejju 2020, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-ewwel talba tar-rikorrenti m'hijiex mistħoqqa għaliex l-Artikolu 68 (2) tal-Kapitolu 573 ma jgħidx li l-Awtorità tal-Artijiet għandha sa għaxar snin biex taqleb żamma ta' art minn wieħed ta' dominju pubbliku għal wieħed ta' xiri assolut, iżda din id-dispożizzjoni tgħid li l-Awtorità trid tiddeċiedi jekk għandhiex tixtri l-art miżmuma b'dominju pubbliku fi żmien għaxar snin minn meta jidħol fis-seħħ l-Att ċioe mill-25 t'April 2017. Għalhekk jekk l-Awtorità ma tieħu ebda deċiżjoni, jitqies li hija irrunzjat għal kull dritt fuq dik l-art u s-sid għandu dritt jeħodha lura. Eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti huma skorretti meta jgħidu li l-Kapitolu 573 ma jagħtix rimedju xieraq u dan għaliex skont l-Artikolu 58 (1) (b) tal-Kapitolu 573, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet għandu s-setgħa li jordna t-trasferiment tal-art lill-awtorità bi propjetà assoluta u għalhekk ir-rikorrenti jekk iridu jistgħu jressqu talba lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex l-Awtorità intimata tiġi ordnata tixtri b'mod assolut il-ġid li bħalissa jinżamm b'dominju pubbliku. Fir-rigward tat-tieni talba, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li ma tistax tintlaqa' u dan għaliex il-Kapitolu 573 jiggarantixxi ħlas ta' kumpens xieraq skont il-valur tal-art fuq is-suq miftuħ, jedd ta' aċċess quddiem tribunal indipendenti u imparzjali u jedd t'appell quddiem il-Qorti tal-Appell. Fisser ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 573 għandhom għan leġittimu, huma fl-interess ġenerali u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sidien u tal-poplu b'mod ġenerali u għadda sabiex jagħmel referenza għall-Artikolu 68 (2) tal-Kapitolu 573. Dwar l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6

tal-Konvenzjoni, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li dan japplika fuq *procedural fairness* ta' kawża. Eċċepixxa li f'kull każ il-Kapitolu 573 jagħti aċċess kemm għall-Bord tal-Arbitraġġ kif ukoll għal Qorti tal-Appell. Dwar l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew *status* huma allegatament ġew diskriminati. Jispjega li d-dispożizzjoni attakkata mir-rikorrenti tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu ġid li fil-preżent huwa miżmum taħt dominju pubbliku, għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbla ma' ħaddieħor. Eċċepixxa wkoll li ġaladarba m'hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma tistax tintlaqa' t-tielet talba tar-rikorrenti dwar ir-rimedju u l-ħlas tal-kumpens pekunjarju u morali.

3. Min-naħa tagħha l-Awtorità tal-Artijiet b'risposta tad-29 ta' Mejju 2020 eċċepiet is-segwenti:

    1. "Illi in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma intrinsikament marbuta mal-validita' *o meno* ta' disposizzjonijiet tal-ligi, ghaldaqstant din it-talba ma tistax tirrispondi ghaliha l-Awtorita' eccipjenti;

    2. Illi in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Awtorita' tal-Artijiet mhux il-legittimu kontradittur fil-kawza odjerna ghaliex anke kif *ex admissis* ammess mir-rikorrenti, l-Awtorita' ezercitat id-drittijiet taghha korrettament skont il-ligi. Ghalhekk kull lanjanza li jista' jkollhom l-atturi mhijiex indirizzata lejn xi att jew decizjoni skorretta tal-Awtorita' (li dejjem imxiet skont il-ligi) imma hija diretta proprju lejn l-artikolu tal-ligi. L-Awtorita' ma tfassalx u ma tippromulgax ligijiet hi anzi bhal kull haddiehor hija obbligata li tottempera ruhha mal ligi.

    3. Illi in linea prelimari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba jirrizulta illi r-rikorrenti huma biss uhud mill-kompropretarji tal-proprjeta' mertu tal-kawza, din l-azzjoni ma tistax tigi mmexxija minnhom biss. Sabiex din il-kawza tirnexxi l-komproprjetarji kollha jridu jkunu partecipi fil-kawza odjerna, u ghalhekk fin-nuqqas jehtieg li l-bqija tal-komproprjetarji jkunu msejha fil-kawza. Altrimenti, il-gudizzju ta' din il-Qorti ma jkunx wiehed integru.

    4. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi naqsu milli jezercitaw r-rimedji ordinarji stabbiliti taht Kap 573. L-

atturi jinsistu li l-Awtorita' ghandha ghaxar snin minn meta dahal fis-sehh Kap 573, jigifieri sas-sena 2027 sabiex tiddeciedi jekk izzomx il-proprjeta' b'titolu ta' pusses u uzu, b'xiri assolut jew inkella taghtihiex lura lis-sid. Mhuwiex minnu li sa' ma jghaddi t-terminu l-atturi m'ghandhomx access ghal rimedji ohra. Kap 573 jipprovdi possibilta' lis-sidien ta' proprjeta' li jressqu talba quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet sabiex il-proprjeta' taghhom tinghata lura lilhom jew tinxtara mill-Awtorita'. Apparti minn hekk, Kap 573 jipprovdi wkoll possibilta' biex l-atturi jitolbu mhux biss kumpens izda anke danni materjali u danni morali. Dan kollu huwa wkoll soggett ghall-jedd ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell;

5. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba f'din l-azzjoni qed jigi ravvizat xi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dawn it-talbiet ma jistghux jirnexxu u dan ghax l-ghemil kollu li sehh ai termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88) huwa mhares bl-applikazzjoni ta' Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Huwa insindikabbli l-fatt li l-azzjoni li fuqha huwa msejjes l-ilment tal-atturi hija naxxenti mill-akkwist tal-proprjeta' li jmur lura ghas-sena 1973 u li saret b'konsegwenza tal-ligi aplikabbli dak iz-zmien jigifieri Kap 88. Ma jistghux l-atturi jilmentaw li l-azzjoni taht Kap 573 qed tilledi id-drittijiet taghhom meta din hija azzjoni kompletament dipendenti fuq azzjoni ai termini tal-Kap 88.

6. Illi inoltre' minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma sehhet l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali sanciti f'Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u f'Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Dan ghax l-esproprijazzjoni saret skont il-ligi, ghal skop pubbliku u fl-interess pubbliku tant illi ttiehdet ghal *slum clearance project* u konsegwentement, ghal *social housing*. Apparti minn hekk ir-rikorrenti inatghu kumpens xieraq ta' kera ta' gharfien kif dettat mil-ligi.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u ta' Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Dan ghaliex lanqas qatt ma kien hemm smiegh ghajr din il-kawza. L-artikolu 39 u l-artikolu 6 jistipulaw kif u fejn dawn jistghu jigu invokati u ic-cirkostanzi msemmija kollha jirrelataw ma' proceduri

gudizzjardji u mhux mal-allegat nuqqas ta' opportunita' ta' intavolar ta' kawza kif qed jigi allegat mill-atturi;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ma soffrew l-ebda lezjoni tad-drittijiet taghhom sanciti f'Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Bl-ebda mod ma gie indikat mill-atturi kif huma soffrew diskriminazzjoni bl-agir tal-esponenti. Sabiex tissustixxi din il-lezjoni, irid jigi pruvat illi l-esponenti agixxew b'mod differenti ma' ohrajn li kienu f'sitwazzjoni identika tar-rikorrenti. Tajjeb li jinghad illi l-artikoli li dwarhom qeghdin jilmentaw ir-rikorrenti jigu applikati bl-istess mod ma' kull min ghandu proprjeta' mizmuma mill-Gvern b'titolu ta' dominju pubbliku u ghalhekk ma jistax ikun li r-rikorrenti soffrew xi tip ta' diskriminazzjoni bl-agir tal-esponenti;

9. llli t-trapass taz-zmien qabel ma r-rikorrenti bdew dawn il-proceduri jimmilita kontra l-istess rikorrenti u juri li fil-fatt ma kien hemm ebda lezjoni serja tad-drittijiet fundamentali. Dan il-fatt irid jittiehed in konsiderazzjoni meta dina l-Onorabbli Qorti tiddeciedi dwar tali allegata lezjoni;

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tistabilixxi kumpens meta kif stqarru huma stess ilhom mis-sena 1991 jircievu recognition rent li gie stabbilit skont il-ligi;

11. Illi ghandu jinghad ukoll li fi kwalunkwe kaz, la Artikolu 37 u lanqas l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkoncedu xi dritt li sid l-art li qed tigi esproprjata jaghmel profitt. Wisq inqas ma jista' jigi kontemplat xi dritt simili fil-kuntest ta' proprjeta` li qed isservi ghall-finijiet ta' *slum clearance project* u ta' *social housing*;

12. Illi inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost, f'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jithallas fil-kuntest ta' *social housing* u iktar minn hekk fil-kuntest ta' *slum clearance*;

13. Illi *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fic-cirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti;

14. Illi minghajr pregudizzju ghas-suesport, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri inkluz ir-rizerva li jintalab il-kjamat tal-Awtorita' koncernata."

4. Rat li waqt is-seduta tat-23 ta' Ġunju 2021, il-legali tar-rikorrenti informa lill-Qorti li r-rikorrenti ma resqu ebda proċeduri ġudizzjarji għal kumpens ai termini tal-Kapitolu 573.

5. Rat li fit-23 ta' Ġunju 2021, fuq talba tar-rikorrenti, ġiet nominata l-Perit Mary Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur tal-immobbli mertu tal-kawża fl-istat li kien fis-sena 1973. B'digriet tat-22 ta' Lulju 2021, il-Qorti estendiet l-inkarigu tal-Perit sabiex tirrelata wkoll dwar il-valur lokatizzju fil-fond mis-sena 1973 sas-sena kurrenti b'intervalli ta' ħames snin-il wieħed.

6. Rat ir-rapport tal-Perit Mary Louise Caruana Galea ippreżentat fid-29 ta' Marzu 2022 u maħluf fit-12 ta' Settembru 2022[1] u r-risposti għad-domandi in eskussjoni[2].

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fil-11 t'Awwissu 2023[3] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet ippreżentata fl-1 ta' Novembru 2023[4]. Rat li l-Avukat tal-Istat baqa' ma ppreżentax nota ta' sottomissjonijiet.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża.

9. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

[1] Fol 297 et seq tal-proċess.

[2] Fol 319 et seq tal-proċess.

[3] Fol 342 et seq tal-proċess.

[4] Fol 353 et seq tal-proċess.

Fatti

10. B'dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali tal-5 ta' Diċembru 1972, ġie dikjarat li l-fond 47, Triq Fontana, Valletta "hija meħtieġa mill-awtorità kompetenti għal skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kapitolu 136) u illi l-akkwist tagħha għandu jkun għall-pussess u l-użu għal dak iż-żmien kif l-eżiġenzi ta' l-iskop pubbliku jeħtieġu."[5] Mix-xhieda ta' Joseph Sammut jirriżulta li t-talba għall-esproprju saret mid-Dipartiment tax-Xogħlijiet bħala parti mill-i*Slum Clearance Project*.

11. Fit-12 t'Ottubru 1972, ir-*requisition rent* ġie stmat Lm 8.40 fis-sena[6], iżda b'ittra tat-2 ta' Ġunju 1975, uħud mir-rikorrenti u oħrajn ma aċċettawx dik ir-rata billi fil-fehma tagħhom dik ir-renta kellha tkun Lm15 fis-sena.[7]

12. B'dikjarazzjoni tas-17 t'April 1973, il-Gvernatur Ġenerali iddikjara li l-mezzanin 11 u l-kantina bla numru u l-mezzanin 13 u l-Kantina bla numru, it-tnejn fi Triq Fontana, Valletta huma meħtieġa "mill-awtorità kompetenti għal skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kapitolu 136) u illi l-akkwist tagħha għandu jkun għall-pussess u l-użu għal dak iż-żmien kif l-eżiġenzi ta' l-iskop pubbliku jeħtieġu."[8] Mix-xhieda ta' Joseph Sammut jirriżulta li anke din id-dikjarazzjoni segwiet talba għall-esproprju mid-Dipartiment tax-Xogħlijiet bħala parti mill-i*Slum Clearance Project*.

13. B'dikjarazzjoni oħra tal-President ta' Malta tal-24 ta' Settembru 1991, ġie dikjarat li numru konsiderevoli ta' proprjetajiet fosthom il-proprjetà 47, Triq Fontana, Valletta, "tikkonsisti fi blokk ġdid ta' *flats*"[9] u hija "meħtieġa mill-Awtorità kompetenti għal skop pubbliku skond id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kapitolu 88) u illi l-akkwist tagħha għandu jkun b'titolu ta' dominju pubbliku u mhux għall-pussess u l-użu kif konstatat fid-Dikjarazzjoni [...] tal-5 ta' Diċembru 1972"[10].

---

[5] Fol 50 tal-proċess.
[6] Ara Fol 161 tal-proċess.
[7] Ara Fol 157 tal-proċess.
[8] Fol 228 tal-proċess.
[9] Fol 137 tal-proċess.
[10] Fol 138 tal-proċess.

14. B'dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-20 ta' Diċembru 1991, il-fondi imsemmija fil-paragrafu ta' qabel dan jiffurmaw "parti minn wesgħa u toroq pubbliċi"[11] u hija "meħtieġa mill-Awtorità kompetenti għal skop pubbliku skond id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kapitolu 88) u illi l-akkwist tagħha għandu jkun b'titolu ta' dominju pubbliku u mhux għall-pussess u l-użu kif konstatat fid-Dikjarazzjoni [...] tas-17 ta' April, 1973."[12]

15. Fid-29 ta' Mejju 1992, il-Perit O. Caruana Montaldo, arkitett u inġinier ċivili fid-Dipartiment tal-Artijiet, b'sostituzzjoni tar-rapporti ta' stimi datati 12 ta' Ottubru 1972 u l-24 ta' Mejju 1973 rispettivament, ta' stima ta' Lm11.76 fis-sena[13] bħala "kera ta' gharfien" fir-rigward tal-fond mertu tal-kawża odjerna.

16. B'kuntratt tas-6 ta' Lulju 2011 fl-atti tan-Nutar Diana Charles, Nutar Pubbliku fit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern ir-rikorrenti ikkonċedew b'titolu ta' dominju pubbliku lil Gvern ta' Malta il-kwota indiviża ta' parti waħda minn tlieta tal-fond 47, fi Triq il-Fontana Valletta, versu *recognition rent* ta' €9.13 għal dak is-sehem (€27.39 għal fond intier), liema bdiet titħallas mill-24 ta' Settembru 1991 u ċioe mid-data meta l-Gvern iddikjara li l-fond huwa meħtieġ għal skop pubbliku taħt titolu ta' dominju pubbliku.

17. B'kuntratt ieħor fl-istess ġurnata u ċioe fis-6 ta' Lulju 2011, ir-rikorrenti ikkonċedew b'titolu ta' dominju pubbliku lil Gvern ta' Malta sehem minn tlieta ta' mezzanin bin-numru 11 u kantina bla numru kif ukoll mezzanin numru 13 u kantina bla numru li tnejn jinsabu fi Triq l-Għajn il-Belt Valletta. Din il-konċessjoni saret versu *recognition rent* annwali għas-sehem imsemmi ta' €19.57. Din bdiet titħallas mill-20 ta' Diċembru 1991.

Ikkunsidrat;

---

[11] Fol 232 tal-proċess.

[12] Fol 233 tal-proċess.

[13] Ara Fol 154 et seq tal-proċess.

Relazzjoni Peritali

18. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea aċċeddiet fuq il-post iżda stante li l-fondi espropprjati llum il-ġurnata ġew sostituti b'binjiet oħra, il-Perit straħet fuq informazzjoni mogħtija lilha mir-rikorrenti preżenti waqt l-aċċess, l-atti tal-kawża kif ukoll r-ritratti tal-ajru miżmuma fl-arkivji tal-Awtorità tal-Ippjanar. Wara li għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha, il-Perit waslet għas-segwenti konklużjonijiet:

"L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni / dokumentazzjoni tal-ispoll u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

<u>**Il-mezzanin numru 11 u l-kantina ta' maġenbu mingħajr numru**</u>

a. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-22 ta' Lulju 2021 tal-mezzanin numru 11 u l-kantina ta' maġenbu mingħajr numru bil-pussess battal, u li għandhom kejl kumulattiv internament ta' ċirka 64 metri kwadri, għall-valur ta' €175,000 [...] u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €5,400 fi-sena [...].
b. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fis-sena 1973 tal-mezzanin numru 11 u l-kantina ta' maġenbu mingħajr numru bil-pussess battal u li għandhom kejl kumulattiv internament ta' ċirka 64 metri kwadri, għall-valur ta' €4,788 [...].
c. Illi l-valur lokatizzju tal-fond numru 11 mis-sena 1973 sas-sena kurrenti b'intervalli ta' 5 snin il-wieħed huma s-segwenti:

Sena	Renta fis-sena - €
1973	€ 196
1978	€ 287
1983	€ 410
1988	€ 574
1993	€ 820
1998	€ 1,025
2003	€ 1,435
2008	€ 2,700
2013	€ 3,060
2018	€ 4,898
2021	€ 5,400

Fig. 3: Analiżi ta' Dok. P2_No 11

<u>Il-mezzanin numru 13 u l-kantina ta' maġenbu mingħajr numru</u>

d. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-22 ta' Lulju 2021 tal-mezzanin numru 13 u l-kantina ta' maġenbu mingħajr numru bil-pussess battal, u li għandhom kejl kumulattiv internament ta' ċirka 41.6 metri kwadri, għall-valur ta' €115,000 [...] u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €3,600 fi-sena [...].
e. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fis-sena 1973 tal-mezzanin numru 13 u l-kantina ta' maġenbu mingħajr numru bil-pussess battal u li għandhom kejl kumulattiv internament ta' ċirka 41.6 metri kwadri, għall-valur ta' €3,200 [...].
f. Illi l-valur lokatizzju tal-fond numru 13 mis-sena 1973 sas-sena kurrenti b'intervalli ta' 5 snin il-wieħed huma s-segwenti:

Sena	Renta fis-sena - €
1973	€ 131
1978	€ 189
1983	€ 271
1988	€ 377
1993	€ 541
1998	€ 677
2003	€ 943
2008	€ 1,800
2013	€ 2,016
2018	€ 3,224
2021	€ 3,600

Fig. 3: Analiżi ta' Dok. P2_No 13

<u>Il-mezzanin numru 47</u>

g. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-22 ta' Lulju 2021 tal-mezzanin numru 47, bil-pussess battal, u li għandhom kejl kumulattiv internament ta' ċirka 94 metri kwadri, għall-valur ta' €230,000 [...] u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €7,140 fi-sena [...].

h. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fis-sena 1973 tal-mezzanin numru 47, bil-pussess battal, u li għandhom kejl kumulattiv internament ta' ċirka 94 metri kwadri, għall-valur ta' €6,300 [...].

i. Illi l-valur lokatizzju tal-fond numru 47 mis-sena 1973 sas-sena kurrenti b'intervalli ta' 5 snin il-wieħed huma s-segwenti:"

Sena	Renta fis-sena - €
1973	€ 258
1978	€ 390
1983	€ 533
1988	€ 738
1993	€ 1,025
1998	€ 1,353
2003	€ 1,886
2008	€ 3,600
2013	€ 4,032
2018	€ 6,417
2021	€ 7,140

Fig. 3: Analiżi ta' Dok. P2_No 47

Ikkunsidrat;

19. Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw li m'għandhom "ebda proċeduri li jistghu jintavolaw sakemm jghaddi dan it-terminu [b'referenza għat-terminu ta' għaxar snin imsemmi fl-Artikolu 68 tal-Kapitolu 573]". Dan jirrifeltti dak li ingħad fil-premessi meta spjegaw li bil-provvedimenti tal-Kapitolu 573 huma obbligati jistennew u jirċievu kirja baxxa sas-sena 2027. In oltre fil-premessi ir-rikorrenti fissru li liġi ma tikkontempla l-ebda kumpens għas-sidien minħabba l-fatt illi jkunu ġew ddeprevati mit-tgawdija tal-propjetà tagħhom għal dan iż-żmien kollu.

20. L-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat jaqraw hekk:

> "1. Illi l-ewwel talba tar-rikorrent mhijiex mistħoqqha għaliex l-artikolu 68 (2) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta ma jgħidx li l-Awtorità tal-Artijiet għandha sa għaxar snin biex teqleb żamma ta' art minn wieħed ta' dominju pubbliku għal wieħed ta' xiri assolut. Mod ieħor, din id-dispożizzjoni tgħid li l-Awtorità tal-Artijiet trid tiddeċiedi jekk għandhiex tixtri l-art miżmuma b'dominju pubbliku fi żmien għaxar snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att (*viz.* Mill-25 ta' April 2017), b'dana li jekk l-Awtorità tal-Artijiet ma tieħu l-ebda deċiżjoni dan għandu jitqies li hija tkun qed tirrinunzja għal kull dritt fuq dik l-art u li s-sid għandu d-dritt jerġa' jeħodha lura. F'dan is-sens, il-kliem '*fi żmien għaxar snin*' juru li x-xiri assolut tal-art miżmuma b'dominju pubbliku jista' jsir f'kull żmien bejn il-25 t'April 2017 u l-24 t'April 2027;
>
> 2. Illi r-rikorrenti lanqas ma huma siewja meta isostnu li l-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħtihomx rimedju xieraq biex ikunu jistgħu jitolbu lill-Awtorità tal-Artijiet tikseb b'xiri assolut il-ġid miżmum b'dominju pubbliku. Skont l-artikolu 58 (1) (b) tal-Kap 573tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet għandu s-setgħa li jordna t-trasferiment ta' art lill-awtorità bi proprjetà assoluta. Għalhekk ir-rikorrenti jekk iridu jistgħu jressqu talba lill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex l-Awtorità tal-Artijiet tiġi ordnata tixtri b'mod assolut il-ġid li bħalissa jinżamm b'dominju pubbliku;"

21. Ma' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet għandha tinqara wkoll ir-raba' eċċezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet:

> "4. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi naqsu milli jezercitaw r-rimedji ordinarji stabbiliti taht Kap 573. L-atturi jinsistu li l-Awtorita' ghandha ghaxar snin minn meta dahal fis-sehh Kap 573, jigifieri sas-sena 2027 sabiex tiddeciedi jekk izzomx il-proprjeta' b'titolu ta' pussess u uzu, b'xiri assolut jew inkella taghtihiex lura lis-sid. Mhuwiex minnu li sa' ma jghaddi t-terminu l-atturi m'ghandhomx access ghal rimedji ohra. Kap 573 jipprovdi possibilta' lis-sidien ta' proprjeta' li jressqu talba quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet sabiex il-proprjeta' taghhom tinghata lura lilhom jew tinxtara mill-Awtorita'. Apparti minn hekk, Kap 573 jipprovdi wkoll possibilta' biex l-atturi jitolbu mhux biss kumpens izda anke danni materjali u danni morali. Dan kollu huwa wkoll soggett ghall-jedd ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell;"

22. L-Awtorita' intimata qegħda għalhekk tinvoka **Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319,** li jipprovdu illi din il-Qorti għandha l-fakultà li tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha meta tkun sodisfatta li hemm rimedju ordinarju disponibbli lir-rikorrent li huwa xieraq, adegwat u effettiv, u li mingħajr ebda raġuni valida ma rrikorriex għalih.

23. Mill-qari tal-ewwel talba tar-rikorrenti kif ukoll l-eċċezzjonijiet sukwotata, huwa evidenti li l-partijiet ilkoll qegħdin jagħmlu referenza għall-**Artikolu 68 tal-Kapitolu 573, Att dwar l-Artijiet tal-Gvern**. Dan il-provvediment jaqra hekk:

> "(1) Dawk l-artijiet li mad-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att huma miżmuma minn xi awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku għandhom jew jiġu akkwistati b'xiri assolut jew b'titolu ta' pussess u użu jew inkella jiġu mrodda lura lis-sid.
>
> (2) Din id-deċiżjoni min-naħa tal-awtorità għandha tittieħed fi żmien għaxar snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att, b'dana li jekk l-awtorità ma tieħu l-ebda deċiżjoni dan għandu jitqies li hija qed tirrinunzja għal kull dritt fuq dik l-art u li s-sid għandu d-dritt jerġa' jeħodha lura.
>
> (3) F'każ li l-art tkun trid tinxtara għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38 u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw.
>
> (4) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li nħarġet id-dikjarazzjoni msemmija fis-subartikolu (3):
>
> Iżda fil-valur, ebda każ ma għandu jittieħed ta' ebda bini, tlugħ jew titjib ieħor imtella' jew magħmul fuq l-art wara l-jum li fih il-pussess tagħha kien ittieħed mill-awtorità kompetenti."

24. Artikolu 68 tal-Kapitolu 573 jikkonċerna art li tkun qed tiġi miżmuma b'titolu ta' dominju pubbliku u tkun għadha ma nħarġet l-ebda dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet. Fi kliem ieħor, huwa applikabbli għal sitwazzjoni ta' proprjetà

milquta minn dikjarazzjoni ta' dominju pubbliku qabel id-dħul fis-seħħ tal-istess kapitolu.

25. Kif jidher aktar 'l fuq fis-sunt tal-fatti pertinenti, il-proprjetajiet mertu tal-kawża ilkoll kienu milquta minn dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali, filwaqt li l-fond 47, Triq il-Fontana, Valletta saret fis-sena 1972, id-dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali għar-rimanenti proprjetajiet saret fis-sena 1973. Iż-żewġ dikjarazzjonijiet jippreċiżaw li l-akkwist kien għal pussess u użu. Ġara però li b'dikjarazzjoni oħra din id-darba tal-President ta' Malta fis-sena 1991, il-proprjetajiet mertu tal-kawża ma baqgħux taħt titolu ta' pussess u użu iżda ġie konvertit għal akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku. Sussegwentement f'Lulju 2011 sar ukoll ftehim fuq il-proprjetajiet mertu tal-kawża fejn ir-rikorrenti laqgħu m'għand l-Awtorità intimata 'l hekk imsejħa *recognition rent*.

26. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza **Salvina Cassar et vs. Kummissarju tal-Artijiet** mogħtija fis-6 ta' Frar 2015 sabiex titolu ta' pussess u użu jiġi konvertit għal titolu ta' dirett dominju, irid neċessarjament isir kuntratt pubbliku li fin-nuqqas tiegħu d-dikjarazzjoni ta' akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku m'għandhiex effett:

> "18. Il-premess jimporta ezami tal-kuncett ta' dominju pubbliku kif koncepit fil-Kap. 88. Kif jghid l-istess Artikolu 19 fis-subincizi 5, 7 u 8, l-akkwist bit-titolu ta' dominju pubbliku "*ghandu min-natura tieghu jdum ghal dejjem*" u l-uniku dritt li jibqghalu s-sid fuq l-art hekk akkwistata huwa li jippercepixxi "*recognition rent*", u l-awtorita` kompetenti ghandha dritt tuza l-art hekk akkwistata "*taht ebda tirzin dwar dak li tista' taghmel*" u li tiehu kull beneficju li tista' mill-istess fond. Tista' wkoll tbiegh l-art lil terzi, f'liema kaz id-dritt tas-sid li jircievi ir-"*recognition rent*" huwa garantit bi privilegg specjali fuq l-immobbli bl-istess mod akkordat lid-dominus fuq l-*utile dominium* skont l-Artikolu 2010. Mill-banda l-ohra, is-sid huwa ezenti mill-obbligu li jaghmel fuq l-art tieghu dawk ix-xoghlijiet li skont il-ligi sid ta' art jista' jkun obbligat li jaghmel.
>
> 19. Mill-premess jirrizulta car li l-akkwist mill-awtorita` kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku jitqies mil-ligi bhala jus in re b'xebh kbir mat-titolu ta' emfitewsi li jinsab fil-Kodici Civili u li ghalih il-forma tal-att pubbliku hija mehtiega ad validitatem. Ghalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li, skont ir-regoli generali, dan id-dritt ma jistax jigi validament trasferit jekk mhux b'att pubbliku."

27. Kif ġia ritenut, fil-każ in eżami ġie ppubblikat il-kuntratt pubbliku f'Lulju 2011 u għalhekk saru applikabbli l-provvedimenti għall-akkwist t'art b'titolu ta' dominju pubbliku.

28. Dan meqjus il-Qorti jeħtiġilha tiddetermina jekk il-Kapitolu 573 jipprovdix rimedju li huwa effettiv, xieraq u adegwat. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju ordinarju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

29. Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkażjonijiet daħlet fil-fond tal-prinċipji applikabbli sabiex jiġi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. Fost dawn wieħed isib il-kawża fl-ismijiet **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006 li tiġbor l-insenjament fir-rigward:

> "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 d-diskrezzjoni 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 l-ezercizzju 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 t-telf 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 fl-ahjar 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***][14];

"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** fil-kawza 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

---

[14] Ara wkoll **Mediterranean Film Studios Limited vs. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta` Malta et** (Rik Kost 36/2002) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003; **Michael Borg vs. Onorevoli Prim'Ministru et** (Rik Kost 22/2016 LSO) deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Novembru 2016; **L-Avukat Mark Refalo noe vs Id-Direttur tal-Artijiet et** (Rik Kost 36/2011) deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2016.

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 l-imsemmija 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. L-Awtorita` 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 tal-Pulizija*** (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 it-Trasport 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***].”[15]

30. Enunzjati l-prinċipji bażilari, il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra r-rimedju mogħti mill-Kapitolu 573 taħt l-Artikolu 68 u l-Artikolu 58.

31. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti fissru li huma ma ntavolawx proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ stante li “l-Awtorità' tista' teċċipixxi l-intempestivita' għaliex hija għandha żmien għad-disposizzjoni tagħha biex tiddeċiedi kif se taġixxi.”[16] Ir-rikorrenti komplew jissottomettu:

    “Illi l-esponenti huma konsapevoli illi wara l-intavolar ta' dawn il-proċeduri ingħataw sentenzi mill-Bord ta' Arbitraġġ Dwar Artijiet fejn dan l-artikolu ġie interpretat mill-Bord illi l-Bord jista' tagħti terminu hu anke qabel ma jiddekorru l-għaxar snin. Issir referenza per eżempju għas-sentenza fl-ismijiet ***Paul Azzopardi et vs Il-Kummissarju tal-Art et*** fejn il-Bord ta' terminu ta' tlitt xhur biex l-Awtorità' takkwista b'xiri assolut il-fond mertu tal-kawża.

    Illi però dawn is-sentenza qed jirriflettu l-posizzjoni li ħa l-Bord rinfaċċjat b'din il-liġi anomala. Pero bid-dovut rispett id-diċitura tal-liġi hija differenti u mhemm xejn x'iżomm Qorti oħra milli tagħti interpretazzjoni litterali tal-liġi. Huwa għalhekk illi hemm il-ħtieġa ta' pronunzjament ġudizzjarju kif qed jintalab f'din il-kawża illi l-artikolu preċitat imur kontra drittijiet kif pretiż fir-rikors promotur.”[17]

32. Huwa minnu li l-abbozzar tal-Artikolu 68 tal-Kapitolu 573 m'huwiex mill-aktar feliċi iżda mill-ispirtu tal-liġi wieħed jifhem illi l-leġislatur ried li kollox jaqa' taħt kappa waħda sabiex jiġi evitat burokrazija żejda u intavolar ta' proċeduri quddiem diversi qrati u tribunali. Huwa ċar minn din il-liġi illi l-leġislatur ried li ċ-ċittadin jirrikorri quddiem Bord wieħed bil-fakultà li jappella mid-deċiżjoni tal-Bord quddiem il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri).

33. Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza **David Abela pro et noe vs. L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-12 t'Ottubru 2023 fissret ukoll li

[15] Ara wkoll **Dr Mario Vella noe vs. Joseph Bannister nomine** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Marzu 1994.

[16] Fol 346 tal-proċess.

[17] *ibid*.

"jeħtieġ li l-liġi [b'referenza għal Kapitolu 573] tiġi interpretata b'doża ta' loġika u buon sens".

34. In tema legali l-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Melina Micallef vs. L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-13 t'Ottubru 2021 (mhux appellata) mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ. F'din is-sentenza il-Bord għamel analiżi tal-Artikolu 68 tal-Kapitolu 573:

> "Iqis li minn qari tal-Artikolu 68 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur iffissa terminu ta' ghaxar snin minn meta jidhol fis-sehh dan l-Att bhala *safety valve*, fis-sens li dan il-perijodu ta' ghaxar snin, huwa l-massimu tat-terminu li fih tibqa' tissussisti sitwazzjoni, fejn ikun hemm ambjenti mizmuma b'titolu ta' dominju pubbliku. Il-legislatur ghamilha cara, li art ma tistax tibqa' tinzamm b'titolu ta' dominju pubbliku (*public tenure*,) u addirittura, stipola dan iz-zmien perentorju, li ma' l-iskadenza tieghu, proprjetajiet li jkunu ghadhom mizmuma b'titolu ta' dominju pubbliku, ghandhom jigu rritornati lura lis-sid. Jidher ghalhekk li l-legislatur, ried jinserixxi *cut-off date*, li fiha ma jibqax iktar ambjenti mimzuma b'titolu ta' dominju pubbliku mill-awtorità kompetenti.
>
> Jidher izda li f'dawn il-kazijiet, il-legislatur ma stipulax b'mod car, l-azzjoni li tista' tigi ezercitata mis-sid ta' art li tkun qed tinzamm b'titolu ta' dominju pubbliku. Dan jikkontrasta ma' sitwazzjonijiet ohra fejn il-legislatur, f'dan il-Kap 573, nizzel espressament il-procedura li tista' tittiehed mis-sid. Il-Bord hawn qed jirreferi ghal kazijiet, fejn art tkun soggetta ghal dikjarazzjoni minghajr avviz tal-ftehim (Art 64 tal-Kap 573), jew fejn art tkun okkupata minn awtorità kompetenti minghajr dikjarazzjoni (Art 67 tal-Kap 573), jew fejn art tkun soggetta ghal dikjarazzjoni u avviz ghal ftehim, izda ma tkunx giet akkwistata (Art 65 tal-Kap 573).
>
> [...]
>
> Madanakollu, dan il-Bord huwa tal-fehma, li **bil-fatt li gie stipolat terminu ta' ghaxar snin** li wara l-iskadenza taghhom, l-art ghandha tigi rritornata lura lis-sid, biex b'hekk l-art ma tibqax mizmuma taht titolu ta' dominju pubbliku, **ma jfissirx li l-intenzjoni tal-legislatur kienet li ergo s-sid, ma jista' jezercita l-ebda azzjoni sabiex is-sitwazzjoni tigi regolata**. It-trapass ta' ghaxar snin jaghti soluzzjoni *ex lege* lis-sid, fis-sens li mat-trapass ta' dawk l-ghaxar snin, hemm

stipulat li l-art tigi mghoddija lura lis-sid. L-intenzjoni wara dan l-artikolu huwa, li jinholoq rimedju ghal dawk is-sidien, li ghandhom art mizmuma b'titolu ta' dominju pubbliku. Il-Bord jifhem ghalhekk, li matul id-dekors ta' dawn l-ghaxar snin, is-sid ghandhu dritt li jitlob lil dan il-Bord, sabiex fl-ispirtu u ai termini tal-Artikolu 68(1) tal-Kap 573, tali ambjenti ma jibqghux jinzammu mill-awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku.[18]

L-ghan u l-intenzjoni tal-ligi f'dan l-artikolu, hija cara, u cioè li jigu aboliti sitwazzjonijiet fejn ambjenti jkunu mizmuma mill-awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku. Dana fl-ispirtu ta' dak li jistipola b'tant kjarezza l-Artikolu 36(4) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant, dan il-Bord, ghalkemm ikollu josserva li l-Artikolu 68 tal-Kap 573 mhuwiex miktub bl-aktar mod felici, u lanqas mhu daqstant car, ghandu l-ghan li jaghti rimedju effettiv lil sidien, li ghandhom l-ambjenti taghhom mizmuma b'titolu ta' dominju pubbliku.

Ghaldaqstant, dan il-Bord huwa tal-fehma li l-eccezzjoni mressqa mill-Awtorità initmata dwar intempestività tal-azzjoni, hija wahda infondata, u sejra tigi michuda."[19]

Il-Bord għadda sabiex ikkunsidra t-talbiet tal-atturi u ordna lill-Kummissarju tal-Artijiet, illum l-Awtorità tal-Artijiet, sabiex fi

"zmien perentorju ta' tliet xhur lill-Awtorità intimata, sabiex l-Awtorità intimata tiddeciedi jekk hux ser takkwista l-ambjenti mertu tal-kawza, b' xiri assolut, jew b' titolu ta' pussess u uzu, jew in parti b'titolu ta' xiri assolut, u in parti b'titolu ta' pussess u uzu; jew jekk dawn l-ambjenti humiex ser jigu moghtija lura lis-sid, u fl-istess terminu perentorju ta' tliet xhur, tibda l-procedura apozita ai termini tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, skont l-ghazla minnha maghmula. F'kaz li l-Awtorità intimata ma tottemprax ruhha ma' dak ordnat minn dan il-Bord, fiz-zmien koncess lilha minn dan l-istess Bord, dan ghandu jitqies bhala, li l-Awtorità intimata qed tirrinunzja ghal kull dritt, fuq l-ambjenti mertu ta' din il-kawza, u li r-rikorrenti ghandha d-dritt terga' tiehu dawn l-ambjenti lura."

[18] Enfasi tal-Qorti.

[19] Ara wkoll Paul Azzopardi et vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet deċiża mill-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet fis-26 t'April 2023 (mhux appellata).

35. Fil-każ odjern ir-rikorrenti m'humiex jilmentaw li l-perjodu ta' għaxar snin sabiex il-Gvern jiddeċiedi x'ser jagħmel mill-art huwa twil wisq u li dan il-perjodu jilledi d-drittijiet tagħhom iżda l-ilment tar-rikorrenti huwa li fl-għaxar snin imsemmija fl-Artikolu 68 tal-Kapitolu 573 huma m'għandhom ebda rimedju u li dan qiegħed jilledi l-jeddijiet tagħhom kif imsemmija fit-tieni talba tagħhom.

36. L-Artikolu 58 (1) jagħti diversi poteri lill-Bord tal-Arbitraġġ fosthom:
    i. "(b) jordna t-trasferiment ta' art lill-awtorità bi proprjetà assoluta;"
    ii. "(f) jordna illi art tingħata lura lis-sid;"
    iii. "(g) jillikwida u jagħti danni materjali u morali;"

37. Il-Qorti qiegħda tagħmel referenza għal dawn it-tlett rimedji propju għaliex taħt l-Artikolu 68 (1) proprjetajiet miżmuma "b'titolu ta' dominju pubbliku għandhom jew jiġu akkwistati b'xiri assolut jew b'titolu ta' pussess u użu jew inkella jiġu mrodda lura lis-sid." In oltre it-tielet sub-artikolu tal-Artikolu 68 jipprovdi li "d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw." Ta' interess partikolari huwa proprju l-artikoli 54 u 55.

38. Filwaqt li l-Artikolu 54 jagħmel referenza għall-kumpens, l-Artikolu 55 jagħti lis-sid il-jedd li jikkontesta l-kumpens.

39. Din il-Qorti tqis ukoll li ġaladarba m'hemm ebda restrizzjoni fuq is-setgħat tal-Bord taħt l-Artikolu 68, allura il-Bord jista' jillikwida u jagħti danni materjali u morali wkoll. Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Said et vs. Awtorità tal-Artijiet** mogħtija fil-21 ta' Marzu 2022 (mhux appellata) ikkunsidrat is-segwenti:

> "Minn qari tal-Artikolu 58 tal-KAP 573, ma jirrizultax illi hemm xi impediment ghall-Bord milli jezercita' l-awtorita' u s-setghet lilu moghtija minhabba l-ghaxar snin stabbiliti bil-ligi biex l-Awtorita', minn jeddha u b'mod unilaterali issa minn naha taghha, tiehu d-decizjoni. Fuq kollox, l-ghaxar snin kkontemplati fl-Artikolu 68 tal-KAP 573 huma l-massimu li l-Awtorita' tista' tiehu biex tiddeciedi, imma ma hemm xejn xi jzommha jew addirittura tigi ordnata illi tiehu decizjoni qabel l-gheluq tal-ghaxar snin."

40. U kompliet:

"Il-Qorti trid tezercita d-diskrezzjoni taghha doppjament, billi fl-ewwel lok tara kienx hemm rimedji adekwati ghar-rikorrenti, alternattivi ghal proceduri odjerni, u jekk fl-affermattiv, jekk ghandiex tiddeklina.

Il-Qorti tqis, ghar-ragunijiet hawn fuq msemmija, illi r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji prattici, effettivi, accessibbli u adegwati li setghu hadu, bi proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, u l-ghazla taghhom, kif hawn fuq dikjarat, kienet zbaljata imma certament kienet l-ghazla taghhom li wasslithom ma jiehdux ir-rimedju ordinarju.

Il-Qorti qeghda allura tuza d-diskrezzjoni taghha li tirrifjuta illi tezercita s-setghat taghha peress illi l-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet jista' joffri rimedji effettivi ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, u thoss, in kwantu ghat-tieni parti tad-decizjoni illi trid taghmel din il-Qorti fl-ezercizzju diskrezzjonali taghha, illi jekk ma taghmilx dan, tkun hi stess li timmina l-funzjoni tal-Bord msemmi u fuq kollox il-mezzi xierqa illi pprovda l-legislatur. Il-Qorti tqis illi d-decizjoni illi r-rikorrenti ma jmorrux quddiem il-Bord msemmi kienet mehuda minnhom konxjament u kellhom kull kontroll fuq dik id-decizjoni.

Fid-dawl ta' dan li hawn fuq jinghad ghalhekk, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-Awtorita` intimata u **tiddikjara illi r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju x'jiedhu ai termini tal-Artikolu 58(1) tal-KAP 573 tal-Ligijiet ta' Malta**[20], u sussegwentament l-intempestivi tal-odjerni proceduri. Konsegwentament thoss illi jkun għaqli li tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha skont id-diskrezzjoni mogħtija lilha permezz tal-proviso tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319."

41. Din il-Qorti fil-każ odjern ukoll tqis li r-rikorrenti kienu skorretti meta ma intavolawx proċeduri skont il-Kapitolu 573 għaliex qiesu li l-Awtorità tista' tressaq l-eċċezzjoni tal-intempestivita. Kif rajna l-ġurisprudenza hi fis-sens illli l-Bord għandu l-kompetenza jiddeċiedi dwar sitwazzjonijiet li jaqgħu taħt l-Artikolu 68 u ċioe proprjetajiet akkwistati b'titolu ta' dominju pubbliku nonostante li l-għaxar snin imsemmija fl-Artikolu 68 ikunu għadhom m'għaddewx.

[20] Enfasi ta' din il-Qorti.

42. Huwa minnu li l-ordinament ġuridiku tagħna ma jammettix il-prinċipju ta' *stare decisis* (*binding precedent*). Il-qrati tagħna m'humiex marbuta ma' dak deċiż fis-sentenzi pre-ċitati u huma liberi li jiddipartixxu mir-raġunament imfassal f'dawk id-deċiżjonijiet, jekk huma tal-fehma illi l-istess m'hijiex legalment b'saħħitha. Iżda lanqas ma jfisser li l-prinċipju *auctoritas rerum similiter iudicatarum* għandu jiġi mwarrab. Kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **On. Imhallef Dottor Anton Depasquale vs. Avukat Generali** mogħtija fl-1 ta' Ġunju 2001:

> "Fl-interpretazzjoni tal-ligijiet ta' pajjizna kif fuq imfisser din il-Qorti hija mghejjuna b'decizjonijiet precedenti taghha, ghax minkejja illi fis-sistema taghna ma jezistix il-kuncett ta' 'binding precedent' huwa ovvju li pronunzjamenti precedenti ta' din il-Qorti fejn il-materja partikolari tkun giet approfondita, ma ghandhomx jigu rovexxati leggerment u minghajr raguni tant serja li jwasslu lil din il-Qorti ghal konkluzzjoni li tali interpretazzjoni hija wahda jew ingusta mal-mghodija taz-zminijiet jew wahda li nterpretat ligi partikolari b'mod inkorrett."

43. In oltre din il-Qorti tqis li l-intimati seħħilhom juru li r-rimedju mogħti fil-Kapitolu 573 huwa wieħed effettiv, kif spjegat fil-ġurisprudenza fuq ċitata. Anke fid-dawl tal-linja deċiżjonali tal-Bord tal-Arbitraġġ – ir-rikorrenti kellhom l-opportunita' li jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord pendenti dawn il-proċeduri. Skond il-verbal ta' din il-Qorti tas-17 ta' Frar, 2021:

> "Il-Qorti semghat lill-Avukati tal-partijiet dwar jekk ir-rikorrenti ghandhomx jirregolaw ruhhom fis-sens illi jistitwixxu proceduri ghal kumpens minnhom pretiz.
>
> Il-Qorti taghti lir-rikorrenti xahar zmien millum sabiex b'nota, ... jinformaw lill-Qorti jekk ttiehdux proceduri da parti tar-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 573."

44. Fis-seduta tat-23 ta' Ġunju, 2021 il-legali tar-rikorrenti informaw lill-Qorti illi r-rikorrenti "ma istitwew ebda proceduri gudizzjarji ghall-kumpenbs ai termini tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta."

45. Għal kompletezza għandu wkoll jingħad illi l-ilmenti tar-rikorrenti msejsa fuq Artikolu 14 tal-Konvenzjoni bl-ebda mod ma ġew sostanzjati u għalhekk tqis illi ma ġiex ippruvat li r-rikorrenti ġew diskriminati.

46. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ser tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u r-raba' eċċezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet u tiddikjara illi r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 58 (1) tal-Kapitolu 573. Għalhekk qed tiddeċiedi wkoll li tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha ai termini tal-proviso tas-sub-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tas-sub-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tiddeċiedi din il-kawża billi,

1. **Tilqa'** l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

2. **Tilqa'** r-raba' eċċezzjoni tal-intimata Awtorita' ta' l-Artijiet.

3. **Issib** illi r-rikorrenti naqsu milli jirrikorru għar-rimedju ordinarju lilhom disponibbli ai termini tal-Artikolu 58 (1) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. **Bis-saħħa** tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha skont il-Kostituzzjoni u skont il-Kapitolu 319 peress li hi sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat mir-rikorrenti huma disponibbli favur ir-rikorrenti kif fuq spjegat.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Frar, 2024

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur