QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 21 ta' Ottubru, 2024.

Numru 3

Rikors numru 23/2017/1 JVC

Carmela Zammit u permezz ta' digriet tal-Qorti datat l-1 ta' Ġunju, 2023 l-atti ġew trasfużi f'isem Frances Attard, Maria Borg, Rita Micallef u Helen Farrugia; Joseph Vella, Doris Grech, Agnes Demarco li qed tidher għan-nom ta' l-assenti Mary Borg, Grace Mallia u Julian Vella

v.
L-Awtorità tal-Artijiet; u

L-Avukat Ġenerali
(illum Avukat tal-Istat)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi minn sentenza mogħtija fis-6 ta' Ġunju 2023, mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede

Kostituzzjonali). Permezz ta' din is-sentenza, l-Ewwel Qorti laqgħet ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati fejn iddikjarat illi l-propjetà mertu ta' din il-vertenza ittieħdet għal skop pubbliku u ntużat għall-iskop li ttieħdet għalih, filwaqt illi għaddiet biex tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet preliminarji u dawk fil-mertu hekk kif eċċepiti mill-intimati. Permezz tas-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti laqgħet ukoll limitament l-ewwel talba tal-atturi u ddikjarat illi l-esproprjazzjoni tar-raba' in kwistjoni kienet in vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, *stante* nuqqas ta' kumpens raġjonevoli u ġust akkawża ta' dewmien ta' ħlas, u ordnat lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti is-somma ta' EUR 11, 364 bl-imgħax dekorribli bir-rata ta' 8% mis-sena 1983 sad-data tal-pagament effettiv. Ordnat ukoll kumpens addizjonali għar-rikorrenti fis-somma ta' EUR 15,000.

L-Ewwel Qorti però ċaħdet it-tieni talba tal-atturi in kwantu hija ma sabitx illi parti mir-raba' espropjata ma ntużatx għall-iskop tal-espropjazzjoni u konsegwentement ċaħdet it-talba tagħhom għar-revoka tal-ordni tal-espropjazzjoni relattiva u l-konsegwenti rilaxx ta' dik il-parti tar-raba' meħudha.

Preliminari:

A. Fatti

2. Bis-saħħa tal-liġi tal-Areii għall-Iżvilupp tal-Bini (*Building Development Area) (BDA)*, tal-1983, il-Gvern Malti, kien akkwista diversi

artijiet fil-limiti ta' Birkirkara fit-territorju msejjaħ taż-Żwejt, fosthom kien hemm l-art mertu ta' dawn il-proċeduri, li ġġib referenza ta' Plot numru ħamsa (5).

3. Tali akkwist sar bis-saħħa ta' Riżoluzzjoni Parlamentari tal-4 ta' Lulju 1983 u dana kif jirriżulta *a fol 85* tal-atti.

4. Flimkien ma' din l-istess riżoluzzjoni ġie preżentat proġett pubbliku relattiv għaż-żona taż-Żwejt f'San Ġwann, liema proġett jirriżulta mill-pjanta relattiva *a fol 87* tal-atti.

5. Illi sussegwentement għal tali riżoluzzjoni parlamentari, il-Kummissarju tal-Artijiet ipproċeda skont kif ried l-istess BDA u innotifika pemezz ta' ittra uffiċjali datata 11 ta' Diċembru 1984 lis-Sur Francesco Saverio Vella, bħala s-sid preżunt tal-Plot numru ħamsa (5).

6. Sussegwentement is-Sur Vella kien beda proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fejn huwa talab illi jiġi ffissat kumpens xieraq *ai termini* tal-Artikolu 5(3) tal-BDA.

7. Il-Gvern Malti kien ukoll ħalla kumpens lil ċertu Joseph Vella għall-benefikati fuq l-art.

8. Il-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ kienu differiti *sine die*, u dan *in vista* tal-fatt illi kien qiegħed jiġi mistenni li tingħata xi deċiżjoni mill-Qorti tal-Appell. L-imsemmija proċeduri qatt ma reġgħu ġew riappuntati.

9. Fil-mori il-Gvern ipproċeda bil-proġett relattiv fiż-żona taż-Żwejt fejn din l-art ġiet żviluppata fi proġett ta' residenzi soċjali, toroq u amenitajiet oħra. Illum din iż-żona hija magħrufa bħala is-*San Ġwann Housing estate.*

10. Parti mill-plot numru ħamsa (5) ma ntużatx għall-bini ta' residenzi iżda isservi bħala strixxa ħadra *ai termini* tal-Artikolu 2(2) tal-Artikolu 12 tal-BDA.

11. Il-proċeduri odjerni kienu intavolati mill-eredi tal-imsemmi Francesco Saverio Vella fir-rigward ta' żewġ biċċiet ta' raba'.

12. L-art in kwistjoni għandha kejl totali ta' ċirka 5621 metri kwadrati.

B. Proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali):

13. Permezz ta' rikors intavolat nhar is-7 ta' April 2017 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), l-appellanti talbu

dikjarazzjoni illi l-esproprjazzjoni taż-żewġ biċċiet ta' raba' indikati illediet id-drittijiet fondamentali tal-appellanti hekk kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan *stante* nuqqas ta' kumpens raġonevoli u ġust skont l-istess drittijiet. Talbu ukoll dikjarazzjoni illi peress li parti mill-art espropjata ma ntużatx għall-iskop ta' espropjazzjoni, dan ukoll jilledi id-drittijiet fundamentali tal-appellanti hekk kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

14. L-appellanti talbu ukoll illi fir-rigward ta' dik il-parti tar-raba' illi ma ntużatx għall-iskop tal-espropjazzjoni, tiġi revokata l-ordni relattiva u konsegwentement tiġi rilaxxata.

15. Permezz ta' risposta konġunta datata 28 ta' April 2017, l-intimati l-Avukat Ġenerali (kif kien magħruf dak iż-żmien) u l-Awtorità tal-Artijiet fuq bażi preliminari eċċepew illi l-appellanti, (dak iż-żmien rikorrenti) ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji u li għandhom iġibu ukoll prova tat-titolu li fuqu qiegħdin jibbażaw l-azzjoni odjerna. Eċċepew ukoll illi l-Avukat Ġenerali mhuwiex il-leġittimu kontradittur. Fil-mertu, tennew illi l-propjetà ttieħdet għal skop pubbliku u ntużat propju għall-iskop li ttieħdet għalih.

16. B’sentenza datata 6 ta’ Ġunju 2023, l-Ewwel Qorti, filwaqt illi: (a) laqgħet ir-raba’ eċċezzjoni tal-intimati; (b) ċaħdet il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati; (c) ċaħdet ukoll it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti; laqgħet limitament l-ewwel talba tal-atturi u ddikjarat illi l-esproprjazzjoni tar-raba’ in kwistjoni kienet in vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, *stante* nuqqas ta’ kumpens raġjonevoli u ġust akkawża ta’ dewmien għal ħlas. Laqgħet ukoll ir-raba’ talba fejn ordnat lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti is-somma ta’ EUR 11,364 bl-imgħax dekorribli bir-rata ta’ 8% mis-sena 1983 sad-data tal-pagament effettiv u ordnat ukoll kumpens fis-somma ta’ EUR 15,000, bl-ispejjes a karigu tal-intimati *in solidum.*

C. Liġi applikabbli għal *fattispecie* taċ-ċirkostanzi odjerni:

Att 1 tal-1983

Dwar Areii għall-Iżvilupp tal-Bini

Artikolu 3

(1) Il-Ministru jista' minn zmien ghal zmien jiddikjara kull art f'Malta biex tkun Area ghall-Izvilupp tal-Bini u gliandu jiddeskrivi dik l-area b'dak il-mod li jidhirlu xieraq.

(2) Qabel ma jaghmel dik id-dikjarazzjoni l-Ministru ghandu jipprepara Progett li ghandu jinkludi dawk il-pjanti u dak it-taghrif deskrittiv li jista' jkun neccessarju sabiex juri li l-art kollha li jkun bi hsiebu jinkludi f' Area gnall-Izvilupp tal-Bini.

(3) Kemm jista' jkun malajr wara l-preparazzjoni tal-Progett, kopja tieghu ghandha tigi depozitata fl-Ufficcju tad-Dipartiment tax-Xoghlijiet u ghandha tkun miftuha ghal spezzjoni pubblika matul il-hinijiet normali tax-xoghol tad-Dipartiment ghal perijodu ta' mill-anqas sitt

gimghat, u d-Direttur tax-Xoghlijiet ghandu jiehu hsieb li jigi publikat avviz fil -Gazzetta u f'mill-anqas zewg gazzetti lokali ta' kuljum, fejn juru l-granet u l-hinijiet li fihom u matulhom il-Progett ghandu jkun miftuh ghal spezzjoni pubblika.

(4) Ebda art meqjusa bhala art ghall-bini skont l-artikolu 4 ta' dan l-Att jew l-artikolu 17 ta' l-Ordinanza u ebda art li ma tkunx giet inkluza fi Progett depozitat fid-Dipartiment tax-Xoghlijiet skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) ta' dan l-artikolu u rniftuh ghall-ispezzjoni pubblika ghaz-zmien hemm imsemmi, ma tkun inkluza f'Area ghall-Izvilupp tal-Bini.

(5) Meta xi art tkun-giet dikjarata bhala Area ghall-Izvilupp tal-Bini kif provdut fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u l-Ministru jkun ipprepara Progett skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu u l-procedura stabbilita fis-subartikolu (3) ta' dan l-artikolu tkun giet segwita u z-zmien hemm imsemmi jkun ghadda, il-Ministru ghandu jiehu hsieb li d-dikjarazzjoni titqiegħed quddiem il-Kamra biex tigi kunsidrata minnha.

(6) Il-Kamra tista' b'rizoluzzjoni jew tadotta jew tichad dik id-dikjarazzjoni jew tista' tapprova dik id-dikjarazzjoni b'kull modifika li jidhrilha xieraq li taghmel.

(7) Meta l-Kamra tadotta jew tapprova d-dikjarazzjoni kif provdut fis-subartikolu (6) ta' dan l-artikolu, I-Iskrivan tal-Kamra ghandu jiehu hsieb li kopja tar-rizoluzzjoni tigi pubblikata fil-Gazzetta u d-Direttur tax-Xoghlijiet ghandu jiehu hsieb li kopja ta' dik ir-rizoluzzjoni flimkien ma' kull pjanti jew dokumenti mehmuza maghha jitqieghdu ghall-wiri fid-Dipartiment tax-Xoghlijiet f'post accessibbli ghall-pubbliku waqt il-hinijiet normali tax-xogliol fid-Dipartiment.

(8) Kull dikjarazzjoni maghmula mill-Ministru u adottata jew approvata mill-Kamra, tista' tigi emendata jew revokata b'dikjarazzjoni ohra maghmula mill-Ministru u d-dispozizzjonijiet tas-subartikoli (4), (5), (6) u (7) ta' dan l-artikolu ghalldhom mutatis mutandis japplikaw ghal dikjarazzjoni maghmula taht dan is-subartikolu.

Artikolu 5

5. (1) Salv id-dispozizzjonijiet ta' I-artikoli 7 u 8 ta' dan l-Att, b'sehh mid-data tal-pubblikazzjoni tar-rizoluzzjoni tal-Kamra msemmija fl-artikolu 3 ta' dan I-Att, I-art kollha li tkun f'Area ghall-lzvilupp tal-Bini ghandha, bis-sahha ta' dan I-Att u minghajr il-htiega ta' xi formalita ohra mehtiega b'ligi, titqies għall-finijiet u effetti kollha ta' din il-ligi u ta' kull ligi ohra li hi art akkwistata għal skop pubbliku b'xiri assolut u hi propjetà assoluta, libera u franka minn kull piz, ipoteka jew privilegg taht id-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanza, u ma' dan, dawk id-dispozizzjonijiet kollha ta' I-Ordinanza li m'humiex inkompatibbli ma' dan I-Att għandhom ikomplu japplikaw għal dik I-art bl-istess mod u

tant l-istess kondizzjonijiet daqslikieku l-art giet akkwistata gnal skop pubbliku b'xiri assolut tant l-Ordlnahza.

(2) B'seħħ mid-data tal-pubblikazzjoni tar-rizoluzzjoni tal-Kamra msemmija fis-subartikolu li jaħbat minnufih qabel dan, il-kiri kollu li għalih l-art setgħet kienet suggetta qabel il-pubblikazzjoni tar-rizoluzzjoni għandu, minkejja d-disposizzjonijiet ta' l-Att ta' 1-1967 dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', bis saħħa ta' dan l-Att jintemm mingħajr il-ħtiega ta' xi formalita oħra meħtiega b'ligi u ma' dan, dawk id-dispozizzjanijiet ta' l-Ordinanza, b'mod partikolari d-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 19A ta' l-Ordinanza għandhom japplikaw għall-hlas tal-kumpens mill-Kummissarju lill-kerrej.

(3) Kull persuna li jkollha jedd fuq jew interess fl-art Ii ghaliha japplika dan l-artikolu, ikollha l-jedd li tmur quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet u l-Qorti Ċivili Prim'Awla sabiex jigi deciz il-jedd taghha fuq jew l-interess f'dik l-art, l-ammont ta' kull kumpens li jista' jkollha jedd ghalih u sabiex tikseb il-hlas ghal dak il-kumpens; u d-dispozizzjonijiet kollha tal-ligi dwar il-proceduri quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet u l-Oorti Ċivili Prim'Awla f'kazijiet ta' akkwist ta' artijiet għal skop pubbliku ghandhom, mutatis mutandis, japplikaw ghall-proceduri Ii jittieħdu minn dik il-persuna quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet jew il-Qorti civili Prim'Awla taħt dan l-Att, skont il-kaz. u l-imsemmija Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet u l-Qorti Ċivili Prim'Awla jkunu vestiti b'gurisdizzjoni f'kazijiet bnal dawn:

Izda dik il-persuna jkollha d-dritt għal appell quddiem il-Qorti ta' l-Appell minn kull decizjoni tal-Bord ta' Arbitragg dwar l- Artijiet u tal-Qorti Civili Prim'Awla; u d-dispozizzjonijiet kollha tal-ligi dwar il-proceduri ghall-appelli minn decizjonijiet tal-Qorti Civili Prim' Awla, ghandhom· japplikaw għal proceduri li jittiehdu minn dik il-persuna f'appell taht dan l-Att u l-imsemmija Qorti ta' l-Appell tkun vestita b'gurisdizzjoni f'kazijiet bhal dawn.

Artikolu 6

6. Kull art ghandha tigi stmata għall-fini tal-kumpens li għandu jitħallas' skont l-artikolu 5 ta' dan l-Att bhala raba' jew moxa skont il-kaz.

Artiklu 12(2)

'(2) Kull Pjan ghall-Izvilupp tal-Bini msemmi fis-subartikolu(1) ta' dan l-artikolu għandu jipprovdi ghall-holqien ta' area (hawnhekkizjed 'il quddiem imsejħa "Strixxa Hadra") ta' mhux inqas minn mitt metru wisa', ma' tul u gewwa l-konfini ta' l-Area ghall- Izvilupp tal-Bini u ma jista' jitla' ebda bini fuq dik l-Istrixxa Hadra:

Izda ebda Strixxa Hadra ma tkun meħtiega bejn il-konfini ta' Area għall-Izvilupp tal-Bini u Area ghall-Izvilupp tal-Bini ohra, jew bejn il-

konfini ta' Area ghall-Izvilupp tal-Bini u art ghall-bini, jew bejn il-konfini ta' Area ghall-Izvilupp tal-Bini u xatt il-bahar:

Izda wkoll meta tkun tezisti Strixxa Hadra ma' tul il-konfini ta' Area ghall-Izvilupp tal-Bini u dik l-Area ghall-Izvilupp tal-Bini tigi estiza fuq art li tkun tmiss maghha, id-disposizzjonijiet ta' dan is-sub-artikolu ma jkunux japplikaw iktar ghall-konfini originali ta' l-Area ghall-Izvilupp tal-Bini izda għandhom hekk japplikaw għall-konfini ta' l-Area ghall-Izvilupp tal-Bini kif estizi.

Kap 573

Att dwar Artijiet tal-Gvern

skop pubbliku" jfisser kull skop li għandu x'jaqsam mal-użu esklużiv tal-Gvern jew mal-użu pubbliku ġenerali, jew li għandux'jaqsam ma' jew jiswa għall-interess jew qadi tal-pubbliku (sew jekk l-art tkun għall-użu tal-Gvern sew jekk le) jew ma' jew għall-ippjanar tal-ibliet jew ma' jew għar-rikostruzzjoni jew għaż-żieda fl-impiegi, jew għat-tkattir fit-turiżmu, jew għall-promozzjoni tal-kultura, jew għall-preservazzjoni tal-identità nazzjonali u storika, jew għall-ħarsien ekonomiku tal-Istat jew kull skop li għandu x'jaqsam mad-difiża ta' Malta jew li għandu x'jaqsam ma' jew jiswa għall-operazzjonijiet navali, militari jew tal-ajru; u jfisser ukoll kull skop ieħor imsemmi bħala pubbliku minn xi liġi; u għall-finijiet ta' din it-tifsira, fejn l-iskop sabiex jiġi eżerċitat xi dritt taħt dan l-Att ikun marbut mal-utilizzazzjoni ta' xi art jew xi dritt marbut jew relatat magħha għal kull raġuni marbuta mal-provvista, ħażna jew distribuzzjoni ta' karburant jew sorsi oħra ta' enerġija, jew f'konnessjoni mal-provvista ta' xi servizz ta' utilità jew servizz muniċipali jew proġett infrastrutturali, għandu jitqies bħala konness ma' jew anċillari għall-interess pubbliku jew utilità

D. L-Appell:

17. L-atturi ħassewhom aggravati minn din id-deċiżjoni u ressqu appell nhar it-22 ta' Ġunju 2023 u talbu lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi tvarja dik il-parti tas-sentenza fejn stabbiliet il-kumpens dovut lill-appellanti billi żżid sostanzjalment il-kumpens likwidat filwaqt illi tikkonferma l-bqija tas-sentenza, bl-ispejjes kontra l-appellati.

18. L-Avukat tal-Istat u l-Awtorità tal-Artijiet wieġbu għall-appell tar-rikorrenti permezz ta' risposta konġunta datata 10 ta' Lulju 2023 u affermaw illi l-appellanti fl-ebda stajdu tal-proċeduri ma talbu dikjarazzjoni mill-Ewwel Qorti fir-rigward l-iskop pubbliku *o meno* tat-teħid tal-art jew ta' xi parti mill-art tagħhom, b'dana illi huwa bil-wisq frivolu li issa fl-istadju tal-appell, qiegħdin jittantaw iqajmu lanjanzi ġodda li qatt ma tqajmu qabel. Iżidu illi l-pern ta' kollox f'din l-istanza mhuwiex l-istat tal-art illum iżda l-istat tal-art fil-ġurnata tat-teħid, b'dana illi l-appellanti qiegħdin jippruvaw jistagħnew minn dan it-teħid u jikkonfondu l-att tal-BDA mal-Kap 88 tal-Liġijiet ta' Malta. Isostnu illi l-Ewwel Qorti kienet korretta meta straħet fuq ir-rapport tal-Perit Scotto u skartat dak tal-Perit Schembri minkejja li dan tal-aħħar kien inkarigat mill-istess Qorti. Jirrilevaw illi l-argumenti tal-appellanti ma jreġux fit-totalità tagħhom.

19. L-appellanti jibbażaw l-appell tagħhom fuq tliet (3) aggravji.

L-Ewwel Aggravju:

20. Permezz ta' dan l-ewwel aggravju, l-appellanti jsostnu illi l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin u skorret kemm tal-provi u kif ukoll tal-liġi applikabbli, meta ikkonkludiet illi t-teħid tal-art kien sar għal skop pubbliku. Jaffermaw illi huma ma jaqblux mal-asserzjoni tal-Ewwel Qorti *stante* li l-art tagħhom ittieħdet biex fuqha jinbnew djar privati u ta' ċertu

lussu, ħlief għal parti minnha li tħalliet mhux mibnija. Spjegaw illi rriżulta illi m'hemm l-ebda *social housing* fuq din il-medda ta' art u li parti mill-art ingħatat lil terzi a skapitu tal-appellanti. Fir-rigward dik il-parti mill-art li qiegħda sservi bħala strixxa ħadra, l-appellanti jaffermaw illi din ukoll ittieħdet bil-pretest żleali illi kienet ser titħalla bħala strixxa ħadra mentri din ingħatat kapriċċożament a skapitu tal-appellanti lil terzi biex titgawda minnhom.

21. L-intimati jargumentaw illi l-appellanti fl-ebda stadju tal-proċeduri; la fit-talbiet u bil-wisq inqas matul il-proċeduri nnfishom, ma talbu dikjarazzjoni mill-Ewwel Qorti rigward l-iskop pubbliku *o meno* wara t-teħid tal-art jew ta' xi parti mill-art. Illi għalhekk din il-lanjanza ma tistax tinġieb issa fl-istadju tal-appell, għaliex li kieku tali lanjanza tkun ikkonsidrata issa, dan imur kontra l-prinċipji tal-ġustizzja naturali. Dak li r-rikorrenti talbu kien biss sabiex il-Qorti tiddikjara li parti mir-raba' esproprjata ma ntużatx għall-iskop tal-esproprjazzjoni u li għal dik il-parti tar-raba' li ma ntużatx għall-iskop tal-esproprjazzjoni tiġi revokata l-ordni ta' esproprjazzjoni, b'dana illi tiġi rilaxxata. Jirriżulta għalhekk illi l-iskop pubbliku qatt ma ġie kkontest mill-appellanti, la fir-rigward ta' xi parti mill-art u lanqas fir-rigward tal-art kollha in mertu. Tant huwa hekk illi l-appellanti pproċedew billi talbu likwidazzjoni ta' kumpens u danni minħabba d-dewmien fl-għoti tal-kumpens għat-teħid u mhux għaliex ma kienx hemm skop pubbliku wara t-teħid.

22. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Il-Qorti ma tqisx li ghandha ghaliex ittawwal wisq fuq din il- kwistjoni u dan ghaliex bla ebda ombra ta' dubju, kif jidher car mir-ritratt mill-ajru riprodott, l-art in kwistjoni taqa' fil-parametri kif deskritta bhala 'strixxa hadra' ma' tul u gewwa l-konfini ta' l- area ghall-izvilupp tal-bini fil-progett maghruf bhala 'Taz-Zwejt'. Huwa car li dan il-progett 'Taz-Zwejt' kien progett massicc u huwa car ukoll li l-istrixxa hadra ta' art li fuqha qeghdin jilmentaw ir-rikorrenti kienet ittiehdet sabiex isservi bhala strixxa hadra kif proprju tiddisponi l-Ligi. Infatti minn harsa lejn il-progett fl- assjem huwa car li l-istrixxa hadra ddur mal-konfini tal-izvilupp kollu u ma tillimitax ruhha biss ghar-raba' esproprjata proprjeta' tar-rikorrenti.*
>
> *Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichadittieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u dan stante li huwa car li r- raba' esproprjata ntuzat ghall-iskop tal-esproprjazzjoni."*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

23. Il-Qorti tagħraf illi filwaqt illi huwa minnu illi f'kawżi marbuta mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem din il-Qorti mhix tenuta timxi strettament mat-talbiet kif dedotti fir-rikors promotor, iżda tista' tippermetti żieda fl-ilmenti tul il-kors tal-kawża, u anke tqajjem hi *ex officio* jekk tħoss li, għall-fatti li tressqu quddiemha, jista' jkun li jgħodd xi artikolu ieħor tal-Konvenzjoni jew tal-Kostituzzjoni, ingħad ukoll illi dan jista' jsir *"basta li l-Qorti tesprimi l-ħsieb tagħha fil-kors tas-smigh biex tagħti kull opportunità lill-partijiet iressqu provi u jittrattaw il-materja a bażi ta' dik il-pretensjoni l-ġdida."*[1]

[1] Ara inter alia decisjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Yaszan vs Prim Ministru, deċiża nhar it-28 Settembru 2012.

24. Illi m'hemmx għalfejn jiġi ripetut illi biex Qorti fi grad ta' appell (bħalma hija din il-Qorti sa ċertu punt in kwantu hija tirrivedi l-ġudikat tal-Prim'Awla fis-sede Kostituzzjonali tagħha), ikollha verament il-funzjoni ta' qorti ta' reviżjoni, u biex, anzi, jiġi evitat li din ssir Qorti ta' prim istanza, il-provi fil-mertu, l-eċċezzjonijiet u l-provi dwarhom għandhom jingħataw, jiġu prodotti u trattati quddiem il-Qorti inferjuri.[2]

25. Il-lanjanza prinċipali tal-appellanti tirrigwarda s-segwenti:

(i) il-fatt li huma qatt ma kienu kumpensati għat-teħid tal-art, lanjanza li tirriżulta ampjament mit-tieni paġna tar-rikors promotur;

(ii) fil-fatt l-ewwel u r-raba' talba jaqraw:

> *"1) Tiddikjara li l-esproprjazzjoni ta' zewg bicciet ta' raba'…….. illediet id-drittijiet fundamentali tal-esponenti hekk kif sanciti fl- artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem u dan minhabba* ***n-nuqqas ta' kumpens ragonevoli u gust***[3] *skont l-istess drittijiet, u dan okkorrendo billi tiddikjara illi fic-cirkostanzi tal-kaz odjern il-ligi Maltija ma tipprovdix ghal kumpens adegwat f'kazijiet fejn l-istat ikun naqas li jikkumpensa ghat-tehid ta' l-art ghal numru twil ta' snin;*
>
> *4) Taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa, sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad- drittijiet fundamentali tar-rikorrenti inkluz li tillikwida kumpens, inkluz danni materjali u/jew morali, li jkun gust u xieraq pagabbli lill-istess rikorrenti fid-dawl tal-ewwel u t-tieni t-talba."*

---

[2] Ara decisjoni tal-Qorti tal-Appell Civili (Sede Superjuri) fl-ismijiet Carmen Mallia et noe vs. Mario Spiteri deċiża nhar id- 9 ta' Novembru 2005.
[3] Enfażi ta' din il-Qorti.

(iii) l-appellanti jaffermaw ukoll illi l-art li ttieħdet mingħandhom ittieħdet sabiex isir is-*San Gwan Housing estate*, u li parti minn din l-istess art ingħatat lil persuna privata b'dana illi ma ntużatx għall-iskop li għalih saret l-esproprjazzjoni;

(iv) permezz tat-tielet talbu illi dik il-parti tar-raba' li ma ntużatx għall-iskop tal-esproprjazzjoni tiġi revokata u l-art tiġi rilaxxata;

(v) fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-appellanti jkomplu jisħqu fuq dan il-punt; u ċjoè li l-art li ttieħdet ma ntużatx għall-iskop tal-esproprijazzjoni.

26. Minn imkien ma jirriżulta illi l-appellanti qiegħdin jikkontestaw l-iskop pubbliku *o meno* wara t-teħid tal-art mill-Istat. Fil-fatt il-Qorti osservat illi l-appellati fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom issottolineaw dan il-fatt diversi drabi; l-appellanti effettivament mhumiex jikkontestaw l-iskop pubbliku u l-interess pubbliku għat-teħid tal-art in deżamina iżda ssenjalaw biss illi skonthom dik l-art ma ntużatx għall-iskop tal-esproprijazzjoni.

27. Tenut kont tal-osservazzjonijiet magħmula sopra, il-Qorti tirritjeni illi fil-każ odjern, huwa ta' applikazzjoni l-prinċipju ben stabbilit ta' *noviter dedictus*. Ġie ribadit diversi drabi u *ormai* huwa ben risaput illi:

> *"Il-Qorti trid toqgħod biss ma' dak li jissemma u jintalab fir-rikors promotur u tqis l-ilment kif, fil-fatt, magħmul. M'huwiex sewwa li, wara li l-kawża tkun trattata u dibattuta, l-parti żżid il-firxa tal- ilmenti tagħha b'sottomissjonijiet ġodda fin-Nota tagħha lil hinn minn dak li jkun intalab minnha sa mill-bidu fl-atti u bla ma l-parti l-oħra tkun ingħatat l- opportunità li tirribatti dawk l- allegazzjonijiet."*[4] *(Enfażi ta' din il-Qorti)*

28. Ġie ukoll ritenut illi:

> *"Din il-Qorti tara li dan hu każ fejn l-appellanti, wara li kellhom deċiżjoni avversa, qed jipprovaw, kif jingħad bl- ingliż, to move the goal posts, u ċioè jippruvaw jispustaw il-kwistjoni minn kif originarjament miġjuba fir-rikors promotorju. F'ebda ħin quddiem l-Ewwel Qorti r-rikorrenti ma talbu xi korrezzjoni fir-rikors promotorju biex, forsi, jispjegaw dak li issa qed jgħidu li kien "evidenti" fil-mod kif impustaw il-kawża.*[5]

29. Ġie ukoll ribadit illi mhuwiex leċitu li parti tqajjem materji ġodda quddiem il-Qorti ta' reviżjoni, kemm għax dan ikun jissorprendi lill-kontroparti u jipprivaha mid-dritt tad-*doppio esame* kif ukoll għaliex il-Qorti ma għandhiex bħala regola tippermetti li dan isir meta l-fatti formanti l-bażi tal-kontestazzjoni jkun diġà sewwa magħruf lill-appellanti qabel u waqt it-trattazzjoni tal-kawża quddiem l-Ewwel Qorti.[6] Illi ta' applikazzjoni huma wkoll is-segwenti sentenzi aktar riċenti ta' din il-Qorti: ***Carmel Buttigieg et v. Direttur tal-Artijiet et***, deċiża nhar it-28 ta' April 2017, u

---

[4] Ara inter alia John sive Johan Mifsud vs. Kummissarju tal-Pulizija et deciza nhar il-18 ta' April 2013 mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)

[5] Ara Joseph Caruana et vs. Prim Ministru et deciza nhar it-13 ta' Ottubru 2007 mill-Qorti Kostituzzjonali.

[6] Ara fost oħrajn Pawlu Bezzina et v. Charles Vassallo, deċiża 11 ta' Mejju 2015.

kif ukoll ***Charles Bugeja et v. Tabib Prinċipali tal-Gvern et*** deċiża nhar id-29 ta' Marzu 2019.

30. Magħdud dan, u b'referenza għall-allegazzjoni da parti tar-rikorrenti illi parti mir-raba' espropjata ngħatat lil terzi a skapitu tal-istess rikorrenti, din il-Qorti tosserva illi l-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *"Illi r-rikorrenti Grace Mallia fl-affidavit taghha a fol. 44 tal-process fir-rigward tghid illi: 'Naf illi parti minnha ma inbnietx u l-Gvern kien taha lil hadd iehor, certu Pawlu Debono. Konna nghidulu "ta' Kuncett".'. L-istess gie kkonfermat mir-rikorrenti Doris Grech fl-affidavit taghha a fol. 146 tal-process u mir-rikorrenti Beatrice Vella fl- affidavit taghha a fol. 147 tal-process fejn it-tnejn ikkonfermawli l- art kienet ittiehdet mill-Gvern u parti minnha ma gietx zviluppata u fiha kien hemm razzett u l-Gvern kien taha lil terzi. Jigi nutat li bejn il-partijiet m'hemmx qbil billi filwaqt li x-xhud Grace Mallia tghid li l-art kienet inghatat lil certu Pawlu Debono, ix-xhud Beatrice Vella tghid li r-razzett kien inghata lil certu Julian Borg.*
>
> *Illi da parti taghhom l-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom intavolata fis-16 ta' Jannar, 2023 (fol. 333) fir-rigward sahqu li effettivament l-art li fuqha r-rikorrenti jilmentaw li ma ntuzatx ghall-iskop tal-espropju kienet intiza li tibqa' wahda agrikola u difatti ntuzat ghall-iskop tal-progett kif pjanat bhala strixxa hadra li tiddelinja l-progett tal-housing f'ta Zwejt mill- kumplament tal-bini fiz-zona ta' San Gwann. Isostnu li huma jistriehu fuq id-disposizzjonijiet tal-att imsemmi partikolarment l- Artikolu 12(2) li jispecifika li kull pjan ghall-izvilupp ta' bini (bhal ma kien il-pjan ta' zvilupp ta' bini Taz-Zwejt) ghandu jipprovdi ghal strixxa hadra, ta' mhux inqas minn mitt metru kwadruwisa' ma' tul u gewwa l-konfini tal-istess area. Izidu li l-iskop wara dik l-istrixxa hadra kien li jigi accertat li l-progett relattiv ikollu zona hadra sabiex jigi accertat li l-istess zona tkun distinta minn zoni ta' zvilupp, u kif ukoll ghall-ahjar ghejxien tar-resident*
>
> *Omissis*
>
> *Illi sabiex il-Qorti tiehu idea cara ta' liema hija din l-istrixxa ta' art li r-rikorrenti qeghdin jilmentaw fuqha, l-Qorti fliet bir-reqqal- ariel photo li giet ezebita flimkien ma' diversi dokumenti ohra mill-Perit Stefan Scotto a fol. 248 tal-process. Il-Qorti qed tirriproduci kopja ta' dan ir-ritratt mill-ajru ghal facilita' ta' referenza.*

> *Il-Qorti ma tqisx li ghandha ghaliex ittawwal wisq fuq din il- kwistjoni u dan ghaliex bla ebda ombra ta' dubju, kif jidher car mir-ritratt mill-ajru riprodott, l-art in kwistjoni taqa' fil-parametri kif deskritta bhala 'strixxa hadra' ma' tul u gewwa l-konfini ta' l- area ghall-izvilupp tal-bini fil-progett maghruf bhala 'Taz-Zwejt'. Huwa car li dan il-progett 'Taz-Zwejt' kien progett massicc u huwa car ukoll li l-istrixxa hadra ta' art li fuqha qeghdin jilmentaw ir-rikorrenti kienet ittiehdet sabiex isservi bhala strixxa hadra kif proprju tiddisponi l-Ligi. Infatti minn harsa lejn il-progett fl- assjem huwa car li l-istrixxa hadra ddur mal-konfini tal-izvilupp kollu u ma tillimitax ruhha biss ghar-raba' esproprjata proprjeta' tar-rikorrenti. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u dan stante li huwa car li r- raba' esproprjata ntuzat ghall-iskop tal-esproprjazzjoni."*

31. Jirriżulta milli-atti illi parti mill-plot numru ħamsa (5) effettivament għadha mhix żviluppata, filwaqt illi l-kumplament ta' dana il-plot intuża għall-formazzjoni tat-toroq, u kif ukoll għall-bini residenzjali, u dana skont id-dettami tal-proġett taż-Żwejt. Fil-fatt ir-rikorrenti fix-xhieda rispettiva tagħhom jindikaw illi fuq din l-art illum hemm razzett, iżda kif rilevat mill-Ewwel Qorti din il-Qorti ukoll ma riskontratx qbil bejn ir-rikorrenti dwar l-identità ta' din it-terza persuna.[7] Il-Qorti rat illi fl-istħarriġ tagħha l-Ewwel Qorti eżaminat bir-reqqa dak li jipprovdi l-Artikolu 12 (2) tal-BDA li jispeċifika illi kull pjan ta' żvilupp ta' bini għandu jipprovdi għal strixxa ħadra, ta' mhux anqas minn mitt metru wisa' ma' tul u ġewwa l-konfini tal-istess arja. Illi huwa evidenti illi l-iskop wara dan huwa li kull proġett jħalli żona ħadra li tkun distinta miż-żoni l-oħra tal-iżvilupp anke għall-aħjar għejxien tar-residenti tal-madwar.

[7] Ara affidavits tal-partijiet a fol 146-147.

32. Mill-*arieal photo* a fol 248 tal-atti, bħala parti minn anness 2.3 tar-rapport tal-Perit Stefan Scotto a fol 235 tal-atti, din il-Qorti tagħraf illi effettivament din il-parti mill-plot taqa' *entro* l-konfini f'proġett u jidher illi l-intendiment għal din il-parti mill-plot kien illi titħalla fl-istat naturali tagħha bħala art agrikola. Dan jirriżulta ukoll mit-testimonjanza tal-Perit Stefan Scotto in kontroeżami (ara fol 301 *et seq*.) fejn spjega illi hemm biċċa art żgħira illi qiegħda tintuża bħala raba' jew art agrikola, iżda hija parti mill-*housing estate*. Din il-Qorti rat ir-ritratti ta' din il-parti tal-art a fol 250, 251, 257 u 258 tal-atti u fuq bażi prima facie jidher illi effettivament għalkemm din l-art qiegħda tinħadem minn xi ħadd ma hemmx prova li l-art ma tteħditx għall-iskop li trid il-liġi.

33. L-aggravju qed jiġi miċħud.

It-Tieni Aggravju:

34. Permezz ta-tieni aggravju, l-appellanti jsostnu illi l-Ewwel Qorti ma ssoddisfattx il-*fair balance test*, b'dana illi l-kumpens likwidat lilhom ma jirriflettix l-valur tal-art illum il-ġurnata. Iżidu illi li kieku l-art tħalliet bħala raba', *essendo* li hija kbira ċirka sitt (6) tomniet, ċertament illi kien ikollha valur ferm ogħla minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti. Jaffermaw illi minkejja li l-art tagħhom hija waħda estensiva, u f'post tant ċentrali, ġiet likwidata biss is-somma miżera ta' EUR 26,000, valur li huwa inqas mill-

valur ta' *one car garage.* Isostnu wkoll illi l-Ewwel Qorti fil-kalkoli tagħha applikat l-ammont li kien ikun dovut lill-appellanti li kieku baqa' japplika l-Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda minflok applikat imgħax ta' 8%.

35. L-appellati da parti tagħhom jaffermaw illi l-pern ta' kollox mhuwiex l-istat tal-art illum, iżda l-istat tal-art fil-ġurnata tat-teħid. L-art in deżamina qatt ma setgħet tiġi żviluppata u/jew iffabbrikata, u li kieku ma kienx hekk, din qatt ma setgħet tittieħed permezz tal-BDA. Isostnu illi dan huwa biss tentattiv da parti tal-appellanti illi jagħmlu arrikkiment minn fuq dan it-teħid li sussegwentement irrenda l-art bħala waħda fabbrikabbli. Josservaw illi l-każistika ċitata mill-appellanti mhiex każistika li titratta każijiet taħt il-liġi tal-BDA, fejn art ġiet reża fabbrikabbli propju għaliex kien hemm it-teħid, iżda esproprji ordinarji taħt il-Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

36. Isostnu ukoll illi l-allegazzjonijiet u l-assunzjonijiet li jagħmlu l-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, ma jreġġux, u huma biss teżijiet frott l-imaġinazzjoni tal-istess appellanti. Lanqas mhuwa minnu li l-Ewwel Qorti applikat id-dettami tal-Kapitolu 88, *stante* li l-Ewwel Qorti effettivament għarfet tapplika biss l-att tal-BDA li huwa att speċjali u speċifiku.

37. L-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti konklużjonijiet:

“Dan apparti li art fabbrikabbli skont il-Kap. 88 ma setghetx tigi nkluza f’arja ghall-izvilupp tal-bini peress li skont l-Artikolu3(4) tal-Att, art meqjusa bhala art ghall-bini, ma setghetx tiddahhal f’arja ghall-izvilupp tal-bini. Dan ifisser li l-art tar-rikorrenti appellanti fil-mument li ttiehdet mill-Gvern, ma kinitx ghall-bini, ghaliex kieku kellha dak il-potenzjal fis-sena 1983, ma setghet qatt tintlaqat bir-rizoluzzjoni tal-Kamra taht l-Att in kwistjoni. Kwindi l-valur tal-art tar-rikorrenti kellu bilfors jigi kkonsidrat u stabbilit b’referenza ghal dik li kienet in-natura u l-kwalita` tal-art fil- mument tal-akkwist mill-Gvern. Dan jinghad b’mod oggettiv u mhux bil-kriterji soggettivi tas-sidien appellanti.

Il-fatt li l-art in kwistjoni fis-sena 1983 kienet ta’ natura agrikola, din in-natura tal-art ma gietx attribwita lill-proprjetà bis-sahha tal-Att innifsu. Anzi kien l-Att tal-1983 innifsu li biddel in-natura ta’ dik l-art u li kieku s-sidien jinghataw kumpens ghall-awment fil-valur konsegwenza tal-impatt tal-Att fuq l-art, ikun ifisser li s- sidien li ttiehdetilhom l-art ghal skop pubbliku, jkunu qeghdin jiehdu vantagg mill-awment fil-valur tal-art minhabba l-iskop pubbliku li ghalih tkun ittiehdet l-istess art fejn qabel, cioè meta ttiehdet, din l-art kienet agrikola. (Ara f’dan is-sens is-sentenza tal- Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta’ Jannar, 2018 fil-kawza fl-ismijiet Nikolina Xerri v. Kummissarju tal-Artijiet.) Kwindi dak li kellhom jinghataw ir-rikorrenti appellanti huwa kumpens xieraq ghan-natura tal-art li kellhom u mhux li jittantaw jaghmlu profitt minn fuq art li ttiehdet bis-sahha tal-ligi.’

Il-Qorti wara li rat dawn il- kuntratti u d-decizjonijiet kwotati, fid-dawl tad-daqs tal-art li giet esproprjata mill-Gvern, u l-lokalità tqis li l-valur l-aktar reali u gust li ghandu jittiehed bhala l-valur tal-art mertu tal-kawza mhuwiex il-medja indikata mill-Perit Scotto izda l-ghola valur li huwa wasa ghalih u ċjoè’ dak ta’ €11,364. Il-Qorti tfakkar li dan huwa l-valur li qed jinghata lill-art, bhala art agrikola, lura fis-sena1983. Il-Qorti ser tordna wkoll il-hlas ta’ imghax bir-rata ta’ 8% mis-sena 1983 ċjoè’ mis-sena tal-esproprju.”

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti:

38. Ġie diversi drabi ritenut illi sabiex it-teħid ta’ propjetà jkun jista’ jiġi ġudikat bħala leġittimu u in konformità 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-soċjetà u l-interessi tar-rikorrent li ġie deprivat mill- proprjetà tiegħu u mit-tgawdija tal-istess proprjetà.

39. Fil-każ fl-ismijiet: ***Broniowski kontra l-Polonja,*** deċiż mill-Qorti Ewropea ta' Strasburgu, ingħad illi: *"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."* L-istess linja ta' ħsieb ġiet ukoll adottata mill-Qrati nostrani, fejn ġie ripetutament ribadit illi f'każ ta' teħid ta' proprjetà l-kumpens xieraq dovut mhuwiex neċessarjament f'kull każ l-ammont sħiħ.[8]

40. Il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-atti proċesswali kollha, b'mod partikolari ż-żewġ rapporti peritali u t-testimonjanza tal-istess periti, u ma tqisx illi l-aggravju tal-appellanti huwa wieħed sostanzjat.

41. Minkejja li l-Att 1 tas-sena 1983 kien abrogat bl-introduzzjoni tal-Att 1 tal-1992, l-Artikolu 6 tal-Att 1 tas-sena 1983 baqa' jgħodd għall-każijiet bħal dawk tal-appellant. Fil-passat, din il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tissindika d-dispożizzjonijiet tal-liġi taħt skrutinju, u dejjem irriteniet illi ma jistax jingħad li l-istess liġi, fl-Artikolu 6, ma tilħaqx bilanċ ġust bejn l-

[8] Ara ad exemplum Kummissarju tal-Artijiet v. Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et, deċiża fis-6 ta' Settembru 2010.

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.

42. L-Att 1 tas-sena 1983 jipprovdi kriterji oġġettivi u ġusti fil-kalkolu tal-kumpens li huwa dovut wara t-teħid ta' xi art. Huwa *ormai* ben stabbilit illi biex kumpens ikun wieħed ġust irid ipoġġi lil individwu fl-istat ekonomiku li kien fih qabel l-espropju tal-art tiegħu – il-prinċipju tar-*restitutio in integrum.* Dan il-prinċipju jeżiġi propju illi 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 akkawża ta' dak l-att.

43. Il-Qorti tosserva illi l-argumenti avvanzati mill-appellanti, argumenti msejsa fuq spekulazzjoni, huma simili għal dawk miġjuba fil-każ fl-ismijiet ***Maria Nicolina sive Marlene Azzopardi v. Awtorita` tal-Artijiet et*** deċiża fid-29 ta' Novembru 2019, minn din il-Qorti kif diversament preseduta. Ġie ritenut illi:

"Iżda kif sewwa osservat l-Ewwel Qorti, ġaladarba r-rikorrenti ġiet re-integrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel u fil-mument ta' l-esproprijazzjoni, il-kumpens mogħti lilha għandu jitqies bħala wieħed ġust. 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 lammont 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."

44. Il-Qorti tabbraċja pjenament l-insenjamenti suċitati. *Ai fini* ta' likwidazzjoni għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni diversi fatturi oħra riżultanti mill-provi li jistgħu jinfluwixxu fuq il-valur. Però huma l-fatturi li jirriżultaw fiż-żmien li ttieħdet l-art u ċjoè fis-sena 1983 li huma rilevanti. *In subjecta materia*, il-Qorti Ewropea għad-drittijiet tal-Bniedem fid-deċiżjoni tagħha f' ***Maria Azzopardi v. Malta*** tad-9 ta' Ġunju 2022, tenniet:

> *"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.*
>
> *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."

45. Il-Qorti tagħmel tagħha l-insenjamenti ċitati u tapplikahom għaċ-ċirkostanzi odjerni.

46. B'referenza għal dik il-parti ta' dana l-aggravju illi jitratta l-valutazzjoni mogħtija lill-art tal-appellanti mill-Ewwel Qorti, din il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-ġurisprudenza ċitata, u anke r-rapporti peritali esebiti quddiem l-Ewwel Qorti, u ma tqisx illi rriżulta żbilanċ bejn l-interessi tal-ħafna u l-interessi tal-appellanti, li jirrikjedi lil din il-Qorti tiddipartixxi mill-konklużjonijiet raġġunti mill-Ewwel Qorti.

47. M'hemmx kontestazzjoni illi kif jirriżulta mill-verbal datat 2 ta' Diċembru 1991 a fol 197 tal-atti, il-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ istitwiti mill-appellanti jew minn minnhom bħala eredi ta' Francesco Saverio Vella u Grace Mallia, kienu differiti *sine die* u dana in vista ta' eżitu ta' proceduri fl-appell. Kif jirriżulta mill-verbal, il-proċeduri setgħu kienu riappuntabbli anke fuq talba orali ta' xi ħadd mill-partijiet. Mir-riżultanzi probatorji jidher illi dawn il-proċeduri baqgħu qatt ma ġew

riappuntati, b'dana illi qatt ma ġie ffissat kumpens *ai termini* tal-Att 1 tal-1983. Mill-atti rriżulta ukoll illi kien hemm xi korrispondenza bejn il-partijiet u l-appellata Awtorità tal-Artijiet fis-sena 1989. (Ara fol 198 *et seq.*) Kien biss fis-sena 2017, snin wara, illi l-appellanti intavolaw il-proceduri kostituzzjonali odjerni.

48. Fid-dawl tal-ġurisprudenza ċitata sopra, l-Ewwel Qorti kienet korretta meta *ai fini* ta' valutazzjoni straħet fuq l-ammonti indikati fir-rapport tal-Perit ex parte, Stefan Scotto, liema valuri, kuntrajament għal dawk indikati mill-Perit Valerio Schembri, jirrisalu għas-sena 1983, u ċioe s-sena ta' meta ttieħdet l-art mertu tal-vertenza odjerna. Fil-fatt il-Perit Schembri fin-nota minnu preżenata *a fol 300A* tal-atti, ikkonferma illi l-valutazzjoni tiegħu saret skont is-suq fis-sena 2021, u li l-valur minnu indikat jirrelata biss għall-art u ma tinkludix l-istrutturi fuqha. Ir-rapport tal-Perit *ex parte* Stefan Scotto *a fol 235 et seq.,* tal-atti, filwaqt illi huwa rendikont tal-ġudizzju professjonali tiegħu, jikkontjeni ukoll analiżi komparattiva abbażi tal-ġurisprudenza relevanti tal-Qorti tal-Appell u l-Bord tal-Arbitraġġ. F'paġna 14 tal-imsemmi rapport, il-Perit Scotto ħejja analiżi konsisteni f'sitt kampjuni, tal-valuri addebitati mill-Qrati u mill-Bord, pro-rata id-daqs tas-sit in deżamina. Mis-sitt kampjuni kkonsidrati il-valur addebitat ivarja minn EUR 3,390, sa EUR 11, 364. Il-Perit Scotto indika medja ta' EUR 3,667 bħala valutazzjoni ta' art ta' kejl bħal dik tal-appellanti.

49. L-Ewwel Qorti attribwit valur ta' ċirka tliet (3) darbiet aktar mill-medja ravviżata, għaliex hija attribwit lill-art l-ogħla valur indikat mill-Perit Scotto. Illi *di piu,* l-Ewwel Qorti akkordat ukoll imgħax bir-rata ta' 8% mis-sena tal-espropju u ċioe mis-sena 1983. Illi *oltre* dan, l-Ewwel Qorti għaddiet ukoll biex *arbitrio boni viri* iffissat kumpens għall-vjolazzjoni subita mill-appellanti fejn ikkonsidrat is-segwenti fatturi: (i) il-valur tal-art u l-fatt li l-art kienet art agrikola; (ii) id-dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex intavolaw il-proċeduri opportuni; (iii) it-trapass taż-żmien minn meta ttieħdet l-art u li ma ngħata l-ebda kumpens xieraq; (iv) it-telf tat-tgawdija tal-immobbli fl-istess perjodu; (v) ir-raġuni wara t-teħid tal-art; u (vi) il-lokalità tal-istess art, b'dana illi llikwidat l-ammont ta' ħmistax il-elf ewro (€15,000), *oltre* il-valur allokat għall-art fl-ammont ta' EUR 11, 364 u l-imgħax bir-rata ta' 8% mis-sena 1983. Jirriżulta għalhekk illi skont il-kalkoli matematiċi ta' din il-Qorti, l-Ewwel Qorti illikwidat ċirka EUR 62,700 favur l-appellanti. [9]

50. Għal dawn ir-raġunijiet dana l-aggravju huwa ukoll infondat.

It-Tielet Aggravju

51. Permezz ta' dan it-tielet aggravju, l-appellanti jinsistu illi l-Ewwel Qorti ma kellha qatt tistrieħ fuq rapport *ex parte,* u minflok kellha *se mai*

[9] Valutazzjoni tal-art: EUR 11, 364 + Kumpens: EUR 15,000 + Imgħax 36, 364.80 (8%*11364 = 909.12 * 40 sena (2023-1983) = 36, 364.80) = 62,728.80.

tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza u tagħti inkarigu ulterjuri lil Perit Schembri, il-perit imqabbad minnha. Jiskantaw kif l-Ewwel Qorti straħet għal kollox fuq ir-rapport tal-perit *ex parte* meta dan kellu interess jixhed kif xehed billi fil-fehma tal-appellanti, huwa rema l-propjetà tal-istess appellanti. Iżidu illi waqt l-eskussjoni ma kien hemm l-ebda tentattiv da parti tal-intimati sabiex jikkontestaw il-valuri indikati mill-Perit Schembri. Madankollu l-appellanti ulterjorment isostnu ukoll illi huma lanqas ma jaqblu mal-valuri indikati mill-Perit Schembri u fil-fatt indikaw dan fin-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tagħhom. Jindikaw illi l-kumpens relattiv għandu jkun ta' EUR 7,084,000, liema somma tieħu ukoll in konsiderazzjoni kumpens għat-telf li setgħu għamlu matul is-snin.

52. L-appellanti minn naħa l-oħra jaffermaw illi l-Ewwel Qorti m'għandha l-ebda setgħa u/jew obbligu li *ex officio* timmodifika dak li l-appellanti stess talbu u ċjoè li l-Perit Schembri jistma l-art bil-valur ta' meta kienet qiegħda ssir it-talba għal valutazzjoni. Isostnu illi l-fatt li professjonist ikun inkarigat minn xi parti f'kawża sabiex jipprepara rapport *ex parte* bl-ebda mod ma jxejjen l-imsemmi rapport, aktar u aktar meta tali rapport sar *in linea* mad-dettami legali u minn professjonist ta' esperjenza u integrità. Jaffermaw illi l-Ewwel Qorti ma kinitx inkorretta meta straħet fuq ir-rapport tal-Perit Scotto, anke jekk skartat ir-rapport tal-Perit Schembri inkarigat mill-Qorti stess, speċjalmnet meta skont il-fehma

tal-appellati, il-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Schembri kienu irraġjonevli fiċ-ċirkostanzi odjerni.

53. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet in materja:

> *"Illi fil-kaz odjern, fuq talba tar-rikorrenti fir-rikors tat-3 ta' Marzu, 2020 (fol. 185) gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri permezz tad-digriet tas-27 ta' Ottubru, 2020 (fol. 181) li però bhala valur tal-art m'ghamilx il-valur tal-art fis-sena 1983 - meta ttiehdet l-art, però ghamel l-valur tal-art fis-suq.*
>
> *Kif inhu car il-Perit Tekniku Schembri mexa mal-istruzzjonijiet lilu moghti u l-valur tal-art stabbilit minnu hija tas-sena 2021 u mhux tas-sena 1983 qabel ma ttiehdet mill-Gvern. Dan jaghmilha ghalhekk impossibbli ghall-Qorti li timxi mal-valuri hemm stabbiliti fir-rapport tieghu a fol. 202 et seq tal-process.*
>
> *Illi l-Qorti rat ukoll ir-rapport tal-Perit Stefan Scotto prodott mill-intimati a fol. 235 et seq tal-process fejn jistabbilixxi diversi valuri skont il-metodju komparattiv indikat. Il-Perit Scotto jaghti ndikazzjoni tal-metodu komparattiv li a bazi tieghu wasal ghac- cifra medja ta' €3,667 msemmija li jikkonsisti fuq decizjonijiet tal- Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet u kuntratti ta' bejgh li kopjataghhom ukoll esebixxa fl-atti. Il-Qorti wara li rat dawnil- kuntratti u d-decizjonijiet kwotati, fid-dawl tad-daqs tal-art li giet esproprjata mill-Gvern, u l-lokalità tqis li l-valur l-aktar reali ugust li ghandu jittiehed bhala l-valur tal-art mertu tal-kawzamhuwiex il-medja indikata mill-Perit Scotto izda l-ghola valur li huwa wasa ghalih u ċjoè' dak ta' €11,364. Il-Qorti tfakkar li danhuwa l-valur li qed jinghata lill-art, bhala art agrikola, lura fis-sena1983. Il-Qorti ser tordna wkoll il-hlas ta' imghax bir-rata ta' 8%mis-sena 1983 ċjoè' mis-sena tal-esproprju."*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

54. Il-Qorti ma tqisx illi għandha tiddilunga inutilment fuq dana l-aggravju, *stante* li hija tikkondividi pjenament il-konklużjonijiet raġġunti mill-Ewwel Qorti. Kif diġà aċċennat aktar 'l fuq, il-Perit Valerio Schembri bħala valur tal-art m'għamilx il-valur tal-art fis-sena 1983 - meta ttieħdet

l-art mill-Istat, iżda għamel il-valur tal-art fis-suq. Illi dan naturalment, u fid-dawl tal-ġurisprudenza stabbilita għar-rigward, għamilha impossibbli għall-Ewwel Qorti li timxi mal-valuri stabbiliti fir-rapport tal-Perit Schembri.

55. Il-partijiet ressqu l-provi li riedu u l-atturi kellhom kull opportunità li jitolbu l-ħatra ta' periti ġudiżjarji. L-Ewwel Qorti ddeċidiet fuq il-provi li kellha quddiemha u ma tressqet ebda prova li xxejjen jew tpoġġi fid-dubju l-fehma tal-perit Scotto. Il-Qorti ddeċidiet a bażi tal-unika prova li kellha fir-rigward tal-valur tal-art fiż-żmien rilevanti taċ-ċirkostanzi tal-kumpens (is-sena 1983).

56. Għalhekk ma tqisx illi dana l-aggravju huwa fondat.

Decide:

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell fl-intier tiegħu u tordna illi l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da