QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ġunju 2025

Numru: 23

Rikors Kostituzzjonali numru: 20/2017/1 MH

Alfred Paul Farrugia fil-kwalità tiegħu ta' amministratur tal-wirt battâl tal-mejjet Kanonku Lorenzo Micallef

v.

Kummissarju tal-Art, illum Awtorità tal-Artijiet

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza mogħtija fis-6 ta' Lulju 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li għażlet li ma tinqediex bis-setgħat tagħha taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] billi qieset illi għall-ilment tiegħu l-attur kellu rimedju tajjeb u biżżejjed taħt il-liġi ordinarja quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet.

2. Il-fatti li wasslu għall-każ tallum ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »i. Fl-1986 ir-rikorrent kien ġie maħtur kuratur tal-eredità ġjaċenti tal-Kanonku Lorenzo Micallef. Waħda mill-proprjetajiet li tifforma parti minn din l-eredità hija l-art … fil-kontrada ta' Xatt il-Qwabar, Marsa.

»ii. Permezz ta' żewġ dikjarazzjonijiet tal-President ta' Malta, waħda numru 156 tat-22 ta' Frar 1985 u oħra numru 313 tat-30 t'April 1987, il-Gvern ta' Malta ddikjara bħala meħtieġa għal skop pubbliku żewġ porzjonijiet art, formanti parti minn dan it-territorju appartenenti lill-eredità ġjaċenti tal-Kanonku Micallef. Dawn iż-żewġ porzjonijiet huma ndikati bħala *plot 1* u *plot 31B* fuq pjanti miżmuma fir-records tal-awtorità intimata.

»iii. Il-Gvern ħa l-pussess ta' dawn iż-żewġ porzjonijiet art li ntużaw biex saru toroq u bankini pubbliċi b'rabta mal-*power station* tal-Marsa. Skont dikjarazzjoni tal-awtorità konvenuta, id-data tat-teħid tal-pussess ta' *plot 1* hija Ġunju 1980 filwaqt ma rriżultat ebda inform-azzjoni fil-*file* relattiv tad-dipartiment dwar *plot 31B*.

»iv. Fl-14 ta' Ġunju 2019 ir-rikorrent intavola proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet kontra l-Awtorità tal-Artijiet permezz ta' liema fir-rigward taż-żewġ porzjonijiet art mertu tal-kawża odjerna huwa talab lill-bord sabiex –

»• jistabilixxi l-kumpens adegwat skont il-liġi għall-akkwist tal-art;

»• jistabilixxi d-danni materjali u d-danni morali dovuti lilu mill-awtorità intimata minħabba d-dewmien biex sar dan l-akkwist;

»• jikkundanna lill-awtorità intimata tħallsu somma hekk stabbilita bl-imgħaxijiet;

»• jagħti kull direttiva oħra li jidhirlu xierqa.

»v. Ukoll, fil-mori tal-kawża odjerna ħarġu żewġ notifikazzjonijiet fil-Gazzetta tal-Gvern marbuta ma' dawn iż-żewġ *plots*. L-ewwel noti-fikazzjoni ħarġet fit-22 t'April 2021 permezz ta' liema fir-rigward tal-*plot 1* ġie dikjarat li din għadha meħtieġa mill-gvern għal skop pubbliku skont il-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta[1] u li l-akkwist tagħha għandu jkun b'xiri assolut. Din l-art ġiet stmata għall-valur ta' €26,137.71 skont l-istima li saret mill-perit arkitett. Notifikazzjoni simili fir-rigward tal-*plot 31B* ħarġet fl-20 ta' Mejju 2021 u l-valur mogħti lilha mill-istess perit arkitett huwa ta' €11,381.16.

»vi. Ġie esibit ukoll *affidavit* tal-istess perit arkitett li fih spjega wkoll kif wasal għall-valuri msemmija.«

3. Billi deherlu li dan kien bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà, l-attur fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

»1. tiddikjara u tiddeċiedi li bl-aġir tal-intimat l-esponent *nomine* sofra ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti bl-artikoli 13 u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

»2. tillikwida d-danni kollha, inkluż dawk morali, sofferti mill-esponent *nomine* b'riżultat ta' din il-vjolazzjoni;

»3. tikkundanna lill-intimat iħallas l-ammont hekk likwidat u dovut in linea ta' danni;

---

[1] L-Att dwar Artijiet tal-Gvern

»4. tagħti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi sabiex tassigura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tal-esponent *nomine* mingħajr aktar dewmien, fosthom billi tipprefiġġi terminu qasir u perentorju li fih l-intimat Kummissarju tal-Art għandu jipproċedi għall-ħruġ ta' dikjarazzjoni presidenzjali ġdida fit-termini tal-artikolu 2(*a*) tal-Att I tal-2006[2], bil-proċedura stipulata fl-art. 22 tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Bl-ispejjeż, u bl-imgħaxijiet.«

4. Il-Kummissarju tal-Artijiet ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»1. Qabel xejn ġaladarba qegħdin nittrattaw ilment ta' ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa meħtieġ li r-rikorrent *nomine* jipprova li huwa tassew is-sid tal-artijiet li ġew esproprijati bis-saħħa tad-dikjarazzjonijiet presidenzjali mehmuża mar-rikors konvenzjonali.

»2. … … … ir-rikorrent *nomine* m'għandux bżonn dawn il-proċeduri kostituzzjonali biex iġiegħel lill-Kummissarju tal-Artijiet jissokta bil-proċess tal-espropriju għaliex jekk irid huwa jista' jikseb dan bill jimxi skont l-Att tal-2017 dwar Artijiet tal-Gvern[3]. Bis-saħħa ta' din il-liġi l-ġdida r-rikorrent jekk juri li huwa sid tal-artijiet esproprjati jista' jitlob direttament lill-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet sabiex huwa jiġi mħallas il-kumpens li hu mistħoqq għat-teħid tal-artijiet tiegħu. Din il-liġi taħseb ukoll għall-fatt li l-awtoritajiet kompetenti damu biex ħallsu l-kumpens u dan għaliex is-sid, barra l-prezz ġust għall-artijiet meħuda lilu, għandu d-dritt ukoll li jiġi mħallas id-danni morali u l-imgħax bit-tmienja fil-mija.

»Għalhekk, billi r-rimedji ordinarji disponibbli fil-liġi għandhom is-saħħa li jagħtu lir-rikorrent *nomine* dak kollu li qed jintalab fir-rikors konvenzjonali, l-esponent qiegħed jistieden lil din il-qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita s-setgħat konvenzjonali tagħha fit-termini tal-*proviso* tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

»… … …

5. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tiċħad it-talbiet tar-rikorrent;

»2. tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-awtorità intimata kif dedotta filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet rimanenti.

»3. L-ispejjeż kollha jkunu a karigu tar-rikorrent.«

6. L-ewwel qorti fissret hekk il-konsiderazzjonijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha:

---

2 Att biex jemenda l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi, Kap. 88. Dan l-Att ma fih ebda artikolu 2(*a*).

3 Kap. 573

»1. Prova tat-titolu fuq l-artijiet mertu tal-kawża

»Fl-ewwel eċċezzjoni tal-awtorità intimata jingħad li r-rikorrent *noe* jrid jipprova t-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni.

»… … …

»Għalkemm … il-prova tat-titolu assolut jew oriġinali mhijiex neċessarja f'kawżi ta' din ix-xorta, fil-kawża odjerna r-rikorrent *noe* xorta pprova t-titolu tiegħu marbut mal-art, mhux biss billi xehed dwar il-provenjenza tiegħu fl-*affidavit* tiegħu iżda wkoll esibixxa d-dokumenti relattivi u anke ħarrek lir-rappreżentant ta' *Identity Malta* fejn ġew esibiti r-riċerki dwar it-trasferimenti, id-djun u fidi reġistrati f'isem il-kanonku Lorenzo Micallef.

»Il-qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.»

»2. Non-eżawriment tar-rimedji ordinarji

»Fit-tieni eċċezzjoni tal-awtorità jingħad li r-rikorrent kellu rimedji ordinarji disponibbli għalih u li kienu effettivi u effikaċi sabiex jin-dirizzaw il-lanjanzi tiegħu. Dan bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fil-25 t'April 2017 u kwindi *circa* ġimagħtejn wara li ġew intavolati l-proċeduri odjerni. L-awtorità intimata tistieden għalhekk lil din il-qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha *ai termini* tal-artikolu 4 (2) tal-Kap 319.

»… … …

»Isegwi għalhekk li l-qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, ir-rikorrent kellux a dispożizzjoni tiegħu rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnu.

»… … …

»… … … il-qorti tqis li għandha tirreferi għal dak li ingħad minn din il-qorti diversament preseduta fil-kuntest ta' eċċezzjoni simili f'każ li l-fattispeċie tiegħu huma simili għall-każ odjern. Dan huwa <u>*B & B Property Development Co Ltd v.* Il-Kummissarju tal-Artijiet *et*</u> deċiż fit-8 ta' Lulju 2020.

»F'dik il-kawża s-soċjetà attriċi kienet is-sid ta' porzjon ta' art li kienet ġiet esproprjata permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-5 ta' Ottubru 1977. Hija lmentat li qatt ma kienet ġiet ikkumpensata għall-art esproprjata, inkluż dik li minkejja li ġiet rilaxxata baqgħet fil-pussess tal-awtorità, u għaldaqstant dan kien leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom fosthom l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Hija talbet ir-rimedji opportuni inkluż kumpens xieraq.

»Xi xhur wara l-intavolar ta' dik il-kawża daħal fis-seħħ il-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Ukoll, fil-mori tal-proċeduri, permezz tad-dikjarazz-jonijiet relattivi fil-Gazzetta tal-Gvern fl-2019 ġie offrut kumpens finanzjarju għall-art li ġiet esproprjata fl-1977.

»Fost l-eċċezzjonijiet tal-awtorità intimata f'dik il-kawża kien ġie sollevat in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedji ordinarji disponibbli.

»Il-qorti qalet hekk fir-rigward –

»"… … … din il-qorti jeħtiġilha tqis jekk il-Kapitolu 573 jipprovdix rimedju li huwa aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-leżjoni lamentat mis-soċjeta rikorrenti.

»"Din il-qorti tibda billi tosserva li l-allegat rimedju mogħti bil-Kapitolu 573 *a contrario* ta' dak li ingħad mill-Awtorità tal-Artijiet ma kienx 'eżistenti sa minn qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna' u dan *stante* li filwaqt li l-azzjoni mis-socjetà rikorrenti giet intavolata fit-3 t'Awwissu 2016, il-Kapitolu 573 daħal fis-seħħ fil-25 t'April 2017. Dan magħdud, imiss issa jiġi meqjus jekk il-Kapitolu 573 jipprovdix rimedju ordinarju … … …

»"… … …

»Mill-atti jirriżulta, u lanqas ma kien ikkontestat, li meta din l-azzjoni ġiet intavolata l-Kummissarju tal-Artijiet, illum l-Awtorità tal-Artijiet, kienet għadha ma resqitx sabiex tikkonkludi l-proċeduri ta' esproprju u jitħallas il-kumpens mistħoqq, tant li lanqas in-*notice to treat* ma kienet inħarget. … … …

»"… … …

»"Kien biss waqt is-smigħ ta' din il-kawża li l-Awtorità intimata għaddiet sabiex tikkonkludi l-proċess tal-esproprju u dan … wara li nħarget dikjarazzjoni ġdida *ai termini* tal-artikolu 44 tal-Kapitolu 573 fejn l-ewwel sub-artikolu jipprovdi li –

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

»Skont it-tielet sub-artikolu ta' dan l-artikolu, il-valur u l-klassi-fikazzjoni tal-art jigu stabbiliti skont il-valur u l-klassifikazzjoni ta' dik l-art fid-data meta tkun ħarġet l-ewwel dikjarazzjoni, f'dan il-każ fl-1977. Is-sub-artikolu 4 imbagħad jaqra li

> »"'(4) Id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għand-hom jgħoddu għal kull dikjarazzjoni ġdida maħruġa bis-saħħa ta' dan l-artikolu.'

»"Ta' interess partikolari għal din il-qorti għal każ odjern huwa l-artikolu 55, li jirregola x'għandu jsir jekk is-sid jikkontesta l-ammont ta' kumpens li jkun ġie dikjarat fid-dikjarazzjoni l-ġdida. Għalkemm dan l-artikolu ma jispeċifikax li s-sid huwa ntitolat għal kumpens materjali u morali, ir-raba' sub-artikolu ta' dan l-artikolu jaqra li 'Il-Bord tal-Arbitraġġ għandu jistabbilixxi dak il-kumpens u għandu jagħti kull ordni u direttiva meħtieġa skont dan l-Att [...]'. Waħda mis-setgħat li l-Bord tal-Arbitraġġ għandu skont l-artikolu 58(1) tal-Kapitolu 573 huwa fil-fatt li jillikwida danni materjali u morali. Għaldaqstant s'hawnekk jidher li s-soċjetà rikorrenti għandha għad-dispożizzjoni tagħha rimedju sabiex tikkontesta s-somma ta' €2,317 jekk din ma taqbilx miegħu.

»"Artikolu 66 tal-Kapitolu 573 jirregola l-imgħaxijiet. Tosserva iżda li l-imgħaxijiet huma limitati għal dawk l-istanzi regolati bl-artikoli 64 u 65 u *cioè* meta l-art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni mingħajr avviż tal-ftehim u meta l-art li tkun soġġetta għal dikjarazzjoni u avviż għal ftehim iżda li ma tkunx ġiet akkwistata rispettivament. F'dan l-artikolu m'hemm l-ebda referenza għall-Artikolu 44, l-artikolu li fuqu fil-fatt ħarġet id-dikjarazzjoni hawn imsemmija. Din

il-qorti hija tal-fehma li ġaladarba dan l-artikolu ma jissemmiex allura jfisser li s-sid tal-art m'huwiex intitolat għall-imgħaxijiet ukoll. Il-fehma tal-qorti tkompli tiġi kkonfermata meta wieħed jaqra artikolu 66(2) tal-Kapitolu [*recte*, artikolu] 66 fejn qiegħed jingħad li

> »"'Jekk ikun hemm kontestazzjoni bejn is-sid u l-awtorità dwar l-imgħax li għandu jitħallas, is-sid għandu jressaq rikors biex il-kwistjoni tiġi deċiża mill-Bord tal-Arbitraġġ. Dan ir-rikors għandu jiġi mressaq sa mhux aktar tard minn sitt xhur minn meta l-kuntratt tat-trasferiment tal-art jiġi ffirmat bejn il-partijiet jew minn meta d-deċiżjoni tal-bord issir *res judicata*.'

»"Dan magħdud, il-qorti tikkunsidra li dak li għandha tqis m'huwiex jekk il-liġi tipprovdix xi żvantaġġ lis-sidien tal-art iżda jekk is-soċjetà rikorrenti għandhiex rimedju ordinarju li huwa aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat.

»"… … …

»"Minn dak li jipprovdi l-artikolu 55 surreferrit jirriżulta li s-socjetà rikorrenti għandha għad-disposizzjoni tagħha rimedju li huwa aċċessibbli, *stante* li s-socjetà rikorrenti tista' tippreżenta rikors quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ, liema bord għandu s-setgħa jillikwida d-danni morali u materjali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist u *loss of value increase*, kif fil-fatt jirriżulta li għamlet is-soċjetà rikorrenti. Ġaladarba dan ir-rimedju huwa wieħed aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat u huwa l-kompitu tal-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jiġi stabbilit kumpens għall-akkwist kif ukoll għad-danni morali u materjali, din il-qorti tqis li jirriżultaw l-estremi sabiex tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha *ai termini* tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni … … ."

»Dwar dik il-porzjon art, il-Qorti Kostituzzjonali żiedet hekk fis-sentenza tal-25 ta' Frar 2021 –

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

»"16. Għalhekk il-qorti tqis illi l-ewwel qorti kienet korretta meta, wara li ddeterminat li fil-mori tal-proċeduri kien ġie introdott rimedju ġdid, għaddiet sabiex teżamina l-effikaċja ta' dak ir-rimedju u l-applikabilità tiegħu għas-sitwazzjoni li kienet tinsab fiha s-soċjetà attriċi. Din il-qorti tqis illi huwa intempestiv illi jingħad illi r-rimedju provdut fil-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta huwa rimedju xieraq qabel ikunu magħrufa r-riżultati ta' dan ir-rimedju. *Detto* dan, eżami tad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta juru illi almenu *prima facie* u fl-astratt il-liġi l-ġdida tidher

applikabbli għas-sitwazzjoni tas-soċjetà attriċi u tista' toffri rimedju komprensiv għall-ilment tagħha, senjatament billi tagħti lis-soċjetà attriċi l-opportunità li:

»"i. tikkontesta l-valur tal-art esproprjata kif stabbilit mill-perit tal-gvern;

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

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

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

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

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

»… … …

»Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula l-qorti tqis li dawn għandha tagħmilhom tagħha għall-fini tal-każ odjern. Filwaqt li fl-ewwel talba tiegħu r-rikorrent qed jilmenta minn ksur ta' rimedju effettiv għall-pretensjonijiet tiegħu, effettivament huwa fittex dan l-istess rimedju permezz ta' proċeduri ordinarji li intavola quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet li għadhom pendenti u għalhekk l-ewwel talba hija meqjusa sorvolata. *Inoltre*, anke jekk fil-kawża odjerna huwa qed jitlob id-danni kollha materjali u morali minħabba li għal tant snin kien għadu ma ġiex kumpensat għat-teħid tal-art, jirriżulta li l-bord imsemmi għandu l-kompetenza meħtieġa biex jakkorda tali danni skont il-każ. Fil-fatt quddiem dan il-bord huwa qiegħed jitlob ukoll id-danni materjali u d-danni morali mabuta mad-dewmien tal-akkwist tal-istess artijiet. Għal kull buon fini jiġi nnutat ukoll li *ormai* ir-raba' talba hija llum eżawrita peress li d-dikjarazzjonijiet presidenzjali ġodda fil-frattemp laħqu ħarġu.

»B'hekk il-konklużjoni hija li l-mertu rimanenti quddiem din il-qorti hemm rimedju effettiv u effikaċi għalih quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet.

»Il-qorti tqis għalhekk li t-tieni eċċezzjoni tal-awtorità intimata hija ġustifikata u l-qorti tagħżel li tiddeklina milli teżeċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha f'dan il-każ.«

7. L-attur appella b'rikors tat-18 ta' Lulju 2022 li l-awtorità wieġbet għalih fid-29 ta' Lulju 2022.

8. L-ewwel aggravju tal-attur *nomine* jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti għażlet li ma tqisx aktar l-ewwel eċċezzjoni tal-awtorità li hija fis-sens li lill-attur jeħtieġlu jagħmel prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà. Peress illi r-relevanza ta' dan l-aggravju tiddependi fuq l-eżitu tat-tieni aggravju, *viz.* jekk l-ewwel qorti għamlitx sew li tagħżel li ma tinqediex bis-setgħat tagħha taħt il-Kap. 319 – għax, jekk l-aggravju jiġi miċħud, il-qorti ma kellhiex għalfejn tqis eċċezzjonijiet fuq il-meritu – dan l-aggravju nqisuh wara t-tieni wieħed.

9. It-tieni aggravju jgħid hekk:

> »L-ewwel qorti kienet żbaljata … meta ċaħdet it-talbiet tal-esponent *nomine* minkejja li rrikonoxxiet li r-rimedju ordinarju prosegwibbli, u prosegwit, mill-esponent *nomine* sabiex jottjeni l-ħlas tal-kumpens għat-teħid ta' art li kienet ilha fil-pussess tal-Kummissarju tal-Art, u llum l-awtorità appellata, aktar minn tletin sena, ġie introdott fil-liġi ordinarja wara li bdiet din il-kawża, u għalhekk ma kienx disponibbli matul dawk it-tletin sena, u l-Kummissarju tal-Art ma għamel xejn sabiex iħallas il-kumpens adegwat għall-art li ħa lill-istess esponent *nomine* tant żmien qabel. Dik kienet il-konklużjoni li din il-qorti waslet għaliha fis-sentenza B & B Property Development Co Ltd v. Il-Kummissarju tal-Artijiet (rik. nru 76/16/1, deċiża fil-25 ta' Frar 2021) f'każ identiku, u għalkemm l-ewwel qorti straħet fuq dik id-deċiżjoni u ċċitat brani twal ħafna minnha, żbaljat meta waslet għall-konklużjoni kuntrarja.
>
> »… … …
>
> »11. Fl-14 ta' Ġunju 2019, l-esponent nomine ppreżenta kawża fil-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet (Rik. Nru. 21/2019) sabiex jiġi stabbilit il-kumpens dovut wara t-teħid ta' dawn il-biċċtejn art, flimkien mad-danni materjali u morali li sofra l-esponent nomine b'riżultat tad-dewmien tal-appellata, u l-predeċessur tagħha Kummissarju tal-Art, biex iħallas il-kumpens adegwat, u sabiex l-Awtorita' appellata tiġi kundannata tħallas l-ammonti hekk likwidati. Sa dakinhar, l-Awtorita' appellata kienet baqgħet ma għamlet xejn aktar biex tħallas dan il-kumpens, minkejja li kien hemm pendenti din il-kawża.
>
> »… … …

»Id-difiża ewlenija tal-appellata, u r-raġuni għalxiex l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-esponent *nomine*, jistrieħu fuq id-dħul fis-seħħ fil-25 ta' April 2017 tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta) bl-Att XVII tal-2017. Din il-kawża ġiet preżentata fil-5 ta' April 2017 wara li l-ordnijiet ta' esproprjazzjoni kienu ilhom effettivi għal aktar minn 30 sena, u bl-istess mod l-esponent *nomine* kien ilu mċaħħad mit-tgawdija effettiva tal-proprjetà in kwistjoni għal daqstant żmien, mingħajr ma tħallas il-kumpens adegwat dovut.

»Sfortunatament, l-ewwel qorti żbaljat fl-apprezzament li għamlet minħabba l-prossimità fid-dati meta ġew intavolati dawn il-proċeduri, u meta daħlet fis-seħħ il-liġi l-ġdida u r-rimedji għall-ħlas tad-danni materjali u morali. Għalkemm huwa minnu li din il-kawża ġiet preżentata għoxrin (20) jum biss qabel, il-lanjanza dwar drittijiet fundamentali f'din l-azzjoni tirreferi għaż-żmien mill-preżentata tagħha lura, fuq medda ta' aktar minn tletin sena, li matulu l-esponent *nomine* ġie mċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejġu mingħajr ma rċieva, jew seta' jagħmel xejn aktar biex jirċievi, il-kumpens adegwat li l-Kummissarju tal-Art kien bil-liġi obbligat li jħallsu fi żmien raġjonevoli.

»Agħar minn hekk, l-ewwel qorti ma tatx piż lill-ammissjonijiet tal-awtorità appellata li (i) qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XVII tal-2017, u allura għat-tletin sena ta' qabel li huma rilevanti għal din il-kawża, l-esponent *nomine* ma kellu ebda rimedju ordinarju skond il-liġi biex iġiegħel lill-Kummissarju tal-Art jikkompleta l-proċess ta' esproprjazz-joni, jakkwista t-titolu tal-proprjetà u jħallas kumpens adegwat għaliha; u (ii) l-unika raġuni għalxiex il-predeċessur tagħha ma wettaqx l-obbligi legali tiegħu dwar dawn iż-żewġ esproprjazzjonijiet kienet biex inaqqas l-ispiża tiegħu!

»Din l-attitudni [*recte*, atteġġjament] istituzzjonalizzata tal-predeċessur tal-awtorità appellata għad-detriment taċ-ċittadin żvestit minn ħwejġu fl-interess tal-ġeneralità, din il-qorti kellha kliem iebes, li esprimietu f'diversi ġudikati tagħha. … … …

»… … …

»L-esponent nomine mbagħad ma jifhimx kif l-ewwel qorti straħet, u ċċitat fit-tul, is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet <u>*B & B Property Development Co. Ltd v.* Il-Kummissarju tal-Artijiet *et*</u>, f'ċirkostanzi ta' fatt identiċi – l-Att XVII tal-2017 daħal fis-seħħ fil-mori tal-kawża kostituzz-jonali – wara li l-art in kwistjoni kienet ilha 31 sena esproprjata mingħajr trasferiment tat-titolu u mingħajr ħlas ta' kumpens adegwat, imma mbagħad waslet għal konklużjoni differenti. F'dak il-każ ukoll, ir-rikorrenti laħqet intavolat proċeduri ordinarji skond il-Kap. 573 għal-likwazzjoni u l-ħlas tal-kumpens, danni morali u materjali minħabba fl-esproprjazzjoni u fl-aġir sħiħ tal-Kummissarju tal-Art. Bħal f'dan il-każ ukoll, f'dak il-każ, l-awtorità appellata ippublikat it-tieni dikjarazzjoni bl-istima annessa tal-kumpens offrut fil-mori tal-proċeduri kostituzzjonali.

»Din il-qorti, korrettement, fis-sentenza <u>*B & B Property Development Co. Ltd v.* Il-Kummissarju tal-Artijiet *et*</u>, ikkonfermat id-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fejn sabet li r-rikorrenti kellha għad-disposizzjoni tagħha rimedju ordinarju taħt il-Kap. 573 mill-2018 'il quddiem u għalhekk iddeklinat milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha; fejn sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea, u llikwidat is-somma ta'

€50,000 bħala danni pekunjarji u €15,000 bħala danni non-pekunjarji u kkundannat lill-Awtorità tal-Artijiet tħallashom lir-rikorrenti, bl-ispejjeż.

»Fiċ-ċirkostanzi identiċi ta' dan il-każ għall-każ *B & B Property Development Co. Ltd v.* Il-Kummissarju tal-Artijiet *et*, fejn jirrikorri wkoll l-istess trapass ta' żmien b'inattività voluta mill-predeċessur tal-awtorità intimata, din il-qorti għandha tasal għall-istess konklużjonijiet, inkluż fuq id-danni.

»… … …

»L-esponent *nomine* ma kellu ebda rimedju effettiv għall-abbuż tal-predeċessur tal-awtorità intimata, li ħallih imdendel għal tletin sena u aktar, jistenna li jogħġbu jalloka l-flus biex jiġi kompletat dan l-akkwist, meta arbitrarjament għażel li jalloka l-flus biex iħallas lil ħaddieħor. Kien obbligu tal-Kummissarju tal-Art, matul dawk is-snin kollha, li jieħu l-passi kollha meħtieġa sabiex joħroġ *notice to treat* b'offerta ta' ħlas, u jħallas il-kumpens adegwat. Skond il-liġijiet viġenti dakinhar, l-esponent *nomine* ma seta' jagħmel xejn ħlief jistenna, jimplora u jittama li x-xorti għall-ħlas tal-kumpens tmiss lilu. Dan qatt ma kellu jkun. Id-dħul fis-seħħ tar-rimedji ġodda disponibbli llum, taħt il-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż il-jedd ta' azzjoni fejn l-awtorità appellata tonqos li tipproċedi għall-ħlas tal-kumpens, u l-jedd għall-ħlas tad-danni morali u materjali, hija konferma li preċedentement għad-dħul fis-seħħ tal-Att XVII tal-2017, ma kien jeżisti ebda rimedju ordinarju u effettiv simili.«

10. Id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap. 573 li fil-fehma tal-ewwel qorti jagħtu lill-attur rimedju tajjeb u biżżejjed huma dawn:

»**64.** (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att[4] u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.

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

»(3) Il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

»(4) Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.

---

[4] Il-25 ta' April 2017

»(5) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd *mutatis mutandis* għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.

»… … …

»**66**. (1) Fil-każijiet imsemmija fl-artikoli 64 u 65, is-sid għandu jedd ukoll li jirċievi mgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija fuq il-kumpens li jkun ġie stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ kif dan ġie aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u dan l-imgħax għandu jibda jgħaddi mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni.

»… … …

11. Dawn id-dispożizzjonijiet jolqtu każijiet, bħal dak tal-attur, meta l-art "tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel [il-25 ta' April 2017] u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim". F'każ bħal dan il-kumpens li jingħata ma jkunx biss daqskemm kienet tiswa l-art fiż-żmien relevanti "aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni", iżda wkoll "danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist" u "mgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija fuq il-kumpens li jkun ġie stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ".

12. Il-kumpens għad-dewmien għalhekk ma jkunx biss b'seħħ minn meta daħal fis-seħħ il-Kap. 573 iżda b'seħħ minn meta tkun ittieħdet l-art.

13. Fi kliem ieħor, il-kumpens li jingħata jkun daqskemm qiegħed jitlob l-attur fil-kawża tallum, li huwa wkoll daqskemm qiegħed jitlob, jew seta' talab, fil-kawża li fetaħ quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet, għalkemm ma għandux jedd jieħu l-istess kumpens darbtejn.

14. Tassew illi fil-kawża ta' <u>*B & B Property Development Co. Ltd*</u> l-ewwel qorti tat kumpens għad-dewmien li seħħ qabel ma l-attriċi f'dik il-kawża fittxet rimedju taħt il-Kap. 573, presumibbilment għax imxiet fuq il-premessa illi l-kumpens għad-dewmien ta' qabel jingħata fi proċeduri kostituzzjonali u

dak biss għaż-żmien ta' wara jingħata quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet. Tassew ukoll illi dik is-sentenza kienet konfermata minn din il-qorti, iżda dan kien għax l-Awtorità tal-Artijiet ma ressqitx appell dwar hekk iżda ressqet aggravji biss dwar il-*quantum* tal-kumpens likwidat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

15. F'kull każ, dik il-premessa hija żbaljata: il-kumpens li jingħata fil-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet huwa sħiħ, daqskemm kien ikun fi proċeduri kostituzzjonali likieku r-rimedju taħt il-Kap. 573 ma kienx disponibbli, u ma hemmx għalfejn illi l-attur jiftaħ żewġ kawżi, waħda quddiem il-Prim'Awla u oħra quddiem il-bord, biex jieħu kumpens sħiħ.

16. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

17. Ngħaddu għall-ewwel aggravju illi fis-sustanza jgħid illi:

> »Ladarba l-ewwel qorti ddikjarat ruħha sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mill-esponent nomine, hija kellha tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet, bl-ispejjeż, u mhux tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha, u takkolla l-ispejjeż lill-esponent nomine;

18. Ladarba l-ewwel qorti għażlet – korrettement, kif rajna – illi ma tinqediex bis-setgħat tagħha biex tqis it-talbiet tal-attur, ma kellhiex għalfejn tqis l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u għalhekk għamlet sew illi ma qisitx l-ewwel eċċezzjoni.

19. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

20. Tifdal il-kwistjoni tal-ispejjeż. L-ispejjeż tal-appell, naturalment, iħallashom l-attur ladarba l-appell sejjer jiġi kollu miċħud. Dwar l-ispejjeż tal-ewwel grad, iżda, huwa minnu illi meta nfetħet il-kawża fil-5 ta' April 2017 l-attur tassew ma kellux rimedju ordinarju, għax dan ingħata wara, bid-dħul fis-

seħħ tal-Kap. 573 fil-25 ta' April 2017. Għalhekk ma huwiex xieraq illi l-attur jeħel l-ispejjeż tal-ewwel grad. Madankollu, huwa relevanti wkoll il-fatt illi l-ewwel qari tal-Abbozz ta' Liġi relattiv seħħ fl-20 ta' Frar 2017, u t-tieni qari fit-3 u l-4 ta' April 2017, qabel infetħet il-kawża. L-attur għalhekk, fejn kien ilu jistenna tletin sena, seta' stenna ftit ieħor sabiex jara jekk il-liġi l-ġdida tagħtihx rimedju tajjeb u biżżejjed. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-qorti sejra tordna li l-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

21. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet u dawk tal-appell iħallashom l-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss