MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2005

Appell Civili Numru. 488/1994/2

Francis Bezzina Wettinger, John Parnis England f'ismu proprju u ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` kummercjali "W. J. Parnis England" u Emanuel Zammit bhala uniku eredi ta' Carmelo Zammit

v.

Il-Prim Ministru u l-Kummissarju ta' l-Artijiet u b'digriet tad-9 ta' Jannar1995 giet ordnata l-kjamata fil-kawza ta' Dr. Alexander Cachia Zammit u b'digriet tat-30 ta' Jannar 1995 gew kjamati fil-kawza Theresa Cachia Zammit (xebba), Margaret mart John Cully,

residenti l-Inghilterra li ghandha bhala prokuratur lil Carmel Bugeja u Malta Properties Ltd. bhala successuri ta' Lawrence Cachia Zammit liema socjeta` hija rappresentata minn Emanuel Bonello bhala kontrollur tal-kumpaniji tal-familja Pace.

Il-Qorti:

Preliminari

F'din il-kawza r-rikorrenti appellanti qeghdin jallegaw ksur tad-dritt fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom u tad-dritt ghal smiegh xieraq fi zmien ragjonevoli fil-proceduri ghal esproprjazzjoni tal-propjeta` taghhom li bdew fl-1961.

Ma hemmx kontestazzjoni fuq il-fatti tal-kaz li huma bazikament is-segwenti:

1. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Giorgio Borg Olivier tat-3 ta' Awissu 1960, ir-rikorrenti akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi perpetwa minghand il-kjamati fil-kawza jew l-awturi taghhom, l-artijiet imsemmijin "Tal-Hriereb" fil-limiti ta' Birkirkara u tal-Imsida, tal-kejl ta' cirka wiehed u ghoxrin tomna.

2. B'dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' l-1 ta' Awissu 1961, parti minn dawn l-artijiet tal-kejl ta' sitt itmien erbgha sieghan u zewg kejliet (T.6 S.4 K.2) giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u li l-akkwist taghha ghandu jkun b'xiri assolut. L-appellanti ghandhom b'titolu ta' cens sitt tomniet u tmienja punt decimali sitta kejliet (T6 0S 8.6K) ta' l-art milquta bl-esproprjazzjoni.

3. B'Avviz ghal Ftehim maghmul b'ittra ufficjali tas-16 ta' Mejju 1964, il-Kummissarju ta' l-Artijiet gharraf illi huwa kien sejjer ihallas il-prezz ta' sitt mija u wiehed u tletin lira u disgha xelini (£631.9s.0d) ghal din l-art milquta mill-esproprjazzjoni.

4. Id-direttarji (cioe` l-kjamati fil-kawza jew l-awturi taghhom) u l-enfitewti (cioe` ir-rikorrenti appellanti) irrifjutaw il-prezz, u l-kaz ingieb quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet.

5. B'decizjoni tat-3 ta' Frar 1978, il-Bord stabilixxa l-kumpens li kellu jithallas ghat-trasferiment ta' l-art (indikata fl-istess decizjoni b'kejl zbaljat) fis-somma ta' elf mija u wiehed u sittin lira Maltija (LM1161.00).

6. B'decizjoni ohra tat-22 ta' Settembru 1981 l-istess Bord ordna l-korrezzjoni fil-kejl ta' l-art espproprijata u li kellha tigi trasferita lill-Gvern. L-ammont tal-kumpens baqa' mhux mibdul.

7. F'ebda wahda minn dawn id-decizjonijiet ma gie stabbilit kif il-kumpens kellu jinqasam bejn id-direttarji u l-enfitewti. Il-Kummissarju talab b'rikors biex isir dan il-qsim, izda fl-ahhar decizjoni imsemmija, il-Bord irritjena illi *"billi il-Bord huwa ezawtorat milli jilqa' it-tieni talba dwar ir-ripartizzjoni tal-kumpens bejn il-partijiet koncernati, jichad l-istess talba, salv id-drittijiet tal-istess partijiet li jirrikorru quddiem il-Qorti ordinarja kompetenti ghal dan l-oggett."*

8. Kien hemm nuqqas ta' qbil bejn id-direttarji u l-enfitewti dwar kif kellu jigi spartit bejniethom il-kumpens iffissat mill-Bord, u konsegwenza ta' dan la d-drittijiet tal-padruni diretti u lanqas dawk ta' l-enfitewti ma ghadhom gew trasferiti lill-Kummissarju ta' l-Artijiet.

9. Minkejja dan, ir-rikorrenti appellanti bhala enfitewti kellhom ihallsu lill-kjamati fil-kawza bhala l-padruni diretti r-rata ta' cens li tmiss l-art esproprijata ta' LM260.12 fis-sena.

10. Pendenti l-proceduri ta' din il-kawza kostituzzjonali quddiem l-ewwel qorti, il-Kummissarju ta' l-Artijiet irrifonda lir-rikorrenti l-ammonti ta' cens li huma kienu hallsu lill-kjamati fil-kawza, u xehed illi huwa kien lest li jirrifondi lir-

rikorrenti kull ammont illi huma jhallsu bhala cens lid-direttarji.[1]

It-talbiet u l-eccezzjonijiet

Ir-rikorrenti talbu lill-ewwel Qorti:

(1) tiddikjara li dwarhom gew miksura **u** qeghdin jigu miksura d-disposizzjonijiet ta':

(i) l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali migjub fl-Ewwel Skeda ma' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea; u
(ii) l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali migjub fl-Ewwel Skeda ma' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea; kif ukoll

(2) tiddikjara li dwarhom qeghdin jigu miksura d-disposizzjonijiet ta':

(i) l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta; u
(ii) l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(3) tiddikjara inkonsistenti l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap.88) mad-Dritt tal-Bniedem imsemmi fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali migjub fl-Ewwel Skeda ma' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, limitatament ghall-kaz taghhom imsemmi;

(4) tiddikjara inkonsistenti l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88) mad-Dritt tal-Bniedem imsemmi fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, limitatament ghall-kaz taghhom imsemmi; u

(5) skond dak li jridu u hemm mahsub fl-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4 ta' l-Att dwar il-

---

[1] Ara d-deposizzjoni ta' Adriano Gouder a fol. 72 tal-process.

Konvenzjoni Ewropea, taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa, fosthom ir-rimedju ta’ kumpens fi flus u interessi, sabiex twettaq u tizgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali fuq imsemmija, bl-ispejjez.

Il-Prim Ministru u l-Kummissarju ta’ l-Artijiet irrispondew hekk:

1. Illi l-fatti juru li kien hemm decizjoni finali mill-Bord ta’ Arbitragg dwar l-artijiet fl-1978, ibbazata fuq il-ligi kif inhi, u cioe` art li mhiex tajba ghall-bini (bhal fil-kaz odjern), trid tigi stmata bhala art agrikola;

2. Illi l-pubblikazzjoni tal-kuntratt tat-trasferiment ta’ l-art favur il-Gvern ma saritx minhabba li d-direttarju jippretendi li huwa intitolat ghall-kumpens kollu likwidat mill-imsemmi Bord;

3. Jigi rilevat ukoll li l-ligi ‘in materia’ ma teskludix li jkun hemm tqassim tal-kumpens iffissat bejn izjed minn persuna wahda, bhal bejn id-direttarju u l-utilista; effettivament, id-Dipartiment ta’ l-Art iqassam dan il-kumpens billi jaghmel kapitalizazzjoni tac-cens attwali, bis-somma hekk mahduma tmur favur id-direttarju u l-kumplament favur l-enfitewta;

4. Illi ma jistax jinghad li r-rikorrenti ma kellhomx smiegh fi zmien ragonevoli; ga inghad li kien hemm decizjoni finali mill-Bord fl-1978, u l-ezekuzzjoni ta’ dik id-decizjoni ma setghetx issir ghal raguni imputabbli lir-rikorrenti minhabba li ma jistghux jiftehmu dwar it-tqassim ta’ l-ammont globali ta’ kumpens iffissat mill-Bord;

5. Illi dwar it-talba sabiex il-Kapitolu 88 jigi dikjarat bhala li jmur kontra l-Kostituzzjoni a bazi ta’ l-Artikolu 37 ta’ l-istess Kostituzzjoni, jigi rilevat ukoll li l-imsemmi Kapitolu 88 huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini ta’ l-Artikolu 47(9).

Il-kjamat fil-kawza Dr. Alexander Cachia Zammit irrisponda hekk:

1. Illi preliminarjament l-esponent jissolleva illi l-gudizzju ma huwiex integru billi l-esponent ma huwiex l-uniku direttarju tal-art in kwistjoni;

2. Illi kwantu ghall-mertu tar-rikors odjern u f'dan l-istadju, l-esponent jirrimetti ruhu ghas-savju u superjuri decizjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti, izda jirrileva illi huwa, flimkien mad-direttarji l-ohra, ilhom ma jircievu hlas tac-cens relattiv ghall-art in kwistjoni sa mill-iskadenza dovuta fit-30 ta' Gunju 1988.

Il-kjamat fil-kawza Carmel J. Bugeja, bhala prokuratur ta' Margaret mart John Culley residenti l-Ingilterra, qal hekk:

1. Illi l-esponenti jaghti ruhu b'notifikat bl-atti tal-kawza, u dan qieghed jinghad stante illi erroneament huwa gie kjamat in kawza u notifikat bhala Joseph Bugeja;

2. Illi l-esponenti jirrimetti ruhu ghas-savju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti, pero` jirrileva illi huwa flimkien mad-direttarji l-ohra, ilhom ma jircievu hlas tac-cens relattiv ghall-art in kwistjoni sa mill-iskadenza dovuta fit-30 ta' Gunju 1988.

Emanuel Bonello fil-kwalita` tieghu kif kjamat in kawza irrisponda hekk:

1. Illi huwa minnu illi parti mill-art mertu tar-rikors kienet giet trasferita lis-socjeta` Maltese Properties Limited u dan permezz ta' att tat-2 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-nutar Dottor Sammy Abela;

2. Illi pero` l-esponenti fil-kwalita` tieghu citata ta' kontrollur ta' l-istess socjeta` ma ircieva ebda pagament da parte tar-rikorrenti sa minn 30 ta' Jannar 1988. Kwindi l-ilment tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat nomine ma ghandux ireggi u konsegwentement ghalhekk l-esponenti ma ghandu jbaghti ebda spejjez gudizzjarji.

Il-kjamata in kawza Theresa Cachia Zammit qalet hekk:

1. Illi l-esponenti f'dan l-istadju tirrimetti ruhha ghas-savju gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti izda tirrileva illi hija, flimkien mad-direttarji l-ohra ilha ma tircievi hlas tac-cens relattiv ghall-art in kwistjoni sa mill-iskadenza dovuta fit-30 ta' Gunju 1988;

2. B'rizerva ghal kull eccezzjoni ohra fi stadju opportun.

<u>Is-sentenza appellata</u>

Illi b'sentenza tal-5 ta' Ottubru 1998, il-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kollha kontra taghhom. Kopja tas-sentenza appellata qed tigi hawn annessa w immarkata bhala Dok. "A", biex tifforma parti integrali mill-odjerna sentenza.

<u>L-appell</u>

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza. L-aggravji taghhom se jigu trattati iktar l-isfel *seriatim* fl-istess sekwenza li biha gew sollevati.

Fir-risposta taghhom (fol. 35 tal-proceduri ta' l-appell), l-appellati l-Prim Ministru u l-Kummissarju ta' l-Artijiet, apparti li sostnew li s-sentenza appellata kienet gusta u kienet timmerita konferma, tennew dak li kien gie sottomess mill-Avukat tar-Repubblika Anzjan (illum Deputat Avukat Generali) Dott. Peter Grech fil-kors tat-trattazzjoni tieghu tad-9 ta' Novembru 1996 (ara fol. 113 *et seq.* tal-atti tal-prim istanza), u cioe` illi l-Att XIV ta' l-1987 ma kienx japplika ghal kaz odjern billi l-allegat ksur ta' drittijiet fondamentali sehh qabel it-30 ta' April 1987.

L-appellati l-ohra – cioe` il-kjamati in kawza – irrimettew ruhhom ghad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell.

<u>Konsiderazzjonijiet preliminari ta' din il-Qorti</u>

Qabel ma din il-Qorti tibda tikkonsidra l-aggravji ta' l-appellanti, ikun opportun li jsiru xi osservazzjonijiet dwar is-sottomissjoni ta' l-intimati Prim Ministru u Kummissarju

tal-Artijiet, maghmula fir-risposta ta' l-appell taghhom, li l-Konvenzjoni Ewropea ma hix applikabbli ghal kaz odjern. L-intimati naqsu li jappellaw incidentalment fuq din il-kwistjoni[2], pero` l-Qorti hi tal-fehma li xorta wahda ghandha, ghal kull buon fini, tikkummenta dwarha fil-konfront ta' l-allegata vjolazzjoni ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan principalment peress li tali kwistjoni hija ta' interess generali. L-intimati appellati qeghdin jistriehu fuq l-Artikolu 7 ta' l-Att XIV ta' l-1987 li qabel l-emendi introdotti bl-Att XXI tal-2002 kien jiddisponi illi: *"Ebda ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April 1987, ma ghandu jaghti lok ghat-tehid ta' azzjoni taht l-artikolu 4 ta' dan l-Att."*

Din il-Qorti diga` kellha okkazjoni tesprimi ruhha fuq din il-kwistjoni. Hekk fil-kaz **Salvatore Abdilla v. Onor. Segretarju Parlamentari ghall-Ambjent** deciza fit-30 ta' Mejju 2003, din il-Qorti (kif illum komposta) irriteniet illi:

"…tali Dikjarazzjoni (tal-President) hi biss ***il-bidu*** *tal-process ta' esproprjazzjoni, b'mod li l-interferenza mad-dgawdija pacifika tal-possedimenti ta' dak li jkun (Art. 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea) tibqa' tipperdura sakemm dak li jkun jibqa' ma jkunx jista' jgawdi tali possedimenti u qabel ma jsir it-trasferiment effettiv tal-proprjeta` bil-pubblikazzjoni ta' l-att ta' l-akkwist kif previst fl-istess Kap. 88."*

(ara wkoll fl-istess sens **Pawlu Cachia v. Avukat Generali et** Qorti Kostituzzjonali 28 ta' Dicembru 2001). Fil-kaz odjern, ghalkemm id-dikjarazzjoni tal-Gvernatur saret fl-1961 u fl-1964 hareg l-Avviz ghall-Ftehim, ghadu ma giex iffirmat il-kuntratt finali ta' trasferiment tal-proprjeta` lill-Gvern. Konsegwentement kien hemm u ghad hemm interferenza kontinwa mal-possedimenti ta' l-appellanti. Naturalment, il-fatt li l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel

[2] L-ewwel Qorti, fis-sentenza appellata, iddecidiet hekk: *"Fic-cirkostanzi din il-Qorti hija tal-fehma li stante li ghadu ma sar ebda pagament lill-persuni interessati, dawn huma intitolati li jressqu l-ilmenti taghhom taht l-Att XIV imsemmi."*

Protokol huwa applikabbli ghall-kaz odjern, ma jfissirx necessarjament li l-appellanti ghandhom ragun fil-meritu.

L-ewwel aggravju

Fl-ewwel aggravju taghhom ir-rikorrenti appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti naqset li taghti l-icken konsiderazzjoni lill-fatt illi l-ammont ta' pagamenti li saru mill-Kummissarju ta' l-Artijiet pendenti l-kawza lill-appellanti bhala rifuzjoni tal-Lm262.12 cens fis-sena li huma kienu u ghadhom obbligati li jhallsu, jissupera bil-bosta l-kumpens ta' Lm1161.00 moghti mill-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet.

Jigi rilevat fl-ewwel lok li ghall-inqas fl-istadju ta' dan l-appell, l-appellanti mhux qed jilmentaw illi l-ammont ta' kumpens likwidat mill-Bord ta' l-Arbitragg m'huwiex wiehed gust. Fi kliem iehor huma mhux qed jilmentaw mill-*quantum* tal-kumpens likwidat mill-Bord. Dan il-punt ghamlu l-abbili difensur ta' l-appellanti f'diversi okkazzjonijiet – ara fol. 79[3] u t-traskrizzjoni tar-replika ta' l-istess difensur tat-3 ta' Mejju 2004[4]. Konsegwentement, huwa irrelevanti ghal fini tar-rizoluzzjoni tal-kawza odjerna l-fatt illi matul dawn is-snin il-padruni diretti – il-kjamati fil-kawza odjerna – ircevew bhala hlas tac-cens somma li teccedi il-kumpens likwidat mill-Bord ghall-valur intier ta' l-art esproprjata. Dan apparti l-fatt illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet huwa obbligat li jhallas il-valur reali w attwali fis-suq ta' l-art esproprjeta, u mhux il-valur spekulattiv. Kif irriteniet din il-Qorti (diversament komposta) fil-kaz **J. C. R. Ltd. v. Kummissarju ta' l-Artijiet et** (2 ta' Novembru 2001):

"... ... (D)in il-Qorti ma tista' ghall-ebda mument terhi minn quddiem ghajnejha l-fatt illi l-kumpens likwidat fil-Bord ta' l-Arbitragg kellu jigi meqjus mhux ma' dak illi s-socjeta`

---

[3] Trattazzjoni ta' l-Avukat Victor Borg Costanzi fis-seduta ta' l-10 ta' Gunju 2002: *"... ... (D)an il-kaz m'iniex koncernat fuq il-kwistjoni jekk l-art hix tajba ghal bini jew le u kif ghandha tigi stmata. Dik barra."*

[4] Replika ta' l-Avukat Victor Borg Costanzi fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2004 (a fol. 8 tat-traskrizzjoni): *"... ... u jiena l-kwistjoni ta' kif gie kwantifikat il-kumpens hawnhekk ma nidholx fiha ... ..."*

rikorrenti ghogobha, fl-interess taghha, li thallas ghaliha anke meta kienet konsapevoli tal-fatt li dak il-prezz kien ferm 'il boghod mill-valur rejali taghha ... ... imma ma' dak l-ammont illi kien, skond il-ligi, mill-istess Bord likwidat. ... ... (Is-socjeta` appellanti) (m)a setghetx tippretendi illi l-istat ossia s-socjeta` taghmel tajjeb ghar-riskju li hadet, meta hu aktar minn ovvju illi kienet ben konsapevoli, meta xtrat l-art de quo, illi din ma setghetx tikkwalifika skond il-ligijiet vigenti ghal valur differenti minn dak applikabbli ghal fond agrikolu."

Ghalhekk il-fatt illi c-cens fuq l-art *de quo* huwa wiehed gholi ma jfissirx necessarjament li l-kumpens li gie likwidat mill-Bord ma kienx wiehed gust.

Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Fit-tieni aggravju, l-appellanti bazikament jilmentaw illi l-ewwel Qorti ma haditx in konsiderazzjoni l-fatt illi la huma u lanqas id-direttarji ma gew moghtija indikazzjoni kemm kull grupp minnhom kien sejjer jiehu kumpens. Skond l-appellanti l-att finali li bih eventwalment ikollhom jittrasferixxu l-proprjeta` lill-Gvern irid ikollu bhala rekwizit l-ispecifikazzjoni tal-prezz ossia kumpens li jithallas lill-grupp tal-enfitewti u lill-grupp tad-direttarji.

Fir-rigward ta' dan it-tieni aggravju, jigi fl-ewwel lok rilevat li l-ewwel Qorti fil-fatt hadet in konsiderazzjoni l-fatt illi fl-offerta tal-kumpens il-Kummissarju ta' l-Artijiet ma kienx indika l-ammont li l-appellanti kellhom jiehdu bhala direttarji, izda ikkonkludiet li dan ma kienx jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali ta' l-appellanti ghall-proprjeta` kif garantit mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Huwa vera li wiehed mir-rekwiziti essenzjali tal-kuntratt ta' bejgh huwa li jkun hemm specifikazzjoni tal-prezz. L-Artikolu 1353(1) jghid specifikatament li *"Il-prezz ghandu jigi stabbilit u specifikat mill-partijiet."* Pero` il-Kodici Civili imkien ma jirrikjedi illi meta ikun hemm izjed minn persuna wahda li qieghda

tbiegh l-interess taghha fil-proprjeta`, ghandu jigi dikjarat l-ammont mill-prezz globali li kull persuna li qieghda tbiegh ghandha tircievi. Din l-ispartizzjoni tal-prezz tista’ ssir fil-kuntratt, pero` min-naha l-ohra ma jkun hemm l-ebda ksur tal-Kodici Civili jew ta’ xi ligi ohra jekk din ma ssirx.

Bl-istess mod il-Kapitolu 88 ma jipprojbix lill-Kummissarju milli jispartixxi l-kumpens ta’ l-art ghal kull persuna li jkollha interess fl-art esproprjeta. L-Artikolu 12(1) tal-Kapitolu 88 – qabel l-emendi ta’ l-2002[5] – kien jghid sempliciment illi: *“... ... (L)-awtorita` kompetenti ghandha taghti avviz lis-sid (izjed ‘il quddiem imsejjah bhala “avviz ghall-ftehim”) b’att gudizzjarju, li jkun fih l-ammont tal-kumpens, migjub fl-istima mdahhla ma’ l-avviz ghall-ftehim li l-awtorita` kompetenti tkun trid thallas ... ...”.* Skond l-Artikolu 2, il-kelma “sid” tfisser *“…ukoll il-persuna li ghandha tkun mikrija l-art jew persuna ohra li jkollha interess fl-art.”*

Fil-fatt mill-provi jirrizulta li l-Kummissarju f’certi okkazzjonijiet ghazel li jispartixxi l-kumpens bejn il-partijiet interessati. Fil-mori ta’ dawn il-proceduri hu ddikjara illi *“il-prassi tad-dipartiment hi li cnus perpetwi jigu kapitalizzati bir-rata ta’ 5% u kemm ilu kummissarju hu ghal dawn l-ahhar tmien snin dejjem intuzat din ir-rata.”* (ara l-verbal registrat fl-udjenza tat-22 ta’ Mejju 1995, fol.59). Saret ukoll riferenza ghall-kaz **Dottor Riccardo Farrugia noe v. Kummissarju ta’ l-Art** (Qorti ta’ l-Appell tat-30 ta’ Mejju 2003), fejn il-Kummissarju iffissa l-valur tas-subdirett dominju wahdu ta’ l-art esproprijata.

Izda l-fatt li l-Kapitolu 88 ma jipprojbix din l-ispartizzjoni tal-kumpens ma jfissirx li l-Kummissarju ghandu l-obbligu li jispartixxi l-prezz f’kull kaz meta jkun hemm iktar minn persuna wahda li jkollha interess fl-art. Pero` fl-eventwalita` li l-Kummissarju jaghzel li ma jispartixxix il-kumpens u l-persuni interessati ma jaqblux bonarjament fuq l-ispartizzjoni tal-kumpens, kif fil-fatt gara fil-kaz odjern, il-Kapitolu 88 jaghtihom id-dritt li – fil-pendenza ta’ proceduri quddiem il-Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet –

[5] Att XI tal-2002.

jadixxu lill-Prim’Awla tal-Qorti Civili sabiex din tiddetermina l-mod ta’ kif ghandu jigi maqsum il-kumpens (ara Artikolu 26 tal-Kap. 88). Jekk ma jkunx hemm proceduri pendenti quddiem il-Bord, il-partijiet interessati dejjem jistghu jitolbu lill-Prim’Awla Civili tqassam il-kumpens bejniethom in forza tal-ligi ordinarja.

Din il-Qorti ma tarax kif jista’ b’xi mod jinghad li din il-pozizzjoni legali tivvjola id-dritt fundamentali tar-rikorrenti appellanti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom kif protett mill-Artikolu 1 ta’ Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ghall-fini ta’ dak li hemm provdut fil-Konvenzjoni, l-importanti hu li l-Gvern jaghti kumpens xieraq ghall-art li jesproprija. Il-Konvenzjoni ma tesigix li ghandu jkun l-istess Gvern li jqassam il-kumpens bejn id-diversi persuni interessati fl-art. Jekk dan it-tqassim tal-kumpens ma jsirx bi qbil bejn il-partijiet interessati, il-partijiet ghandhom imorru quddiem l-organu gudizzjarju kompetenti sabiex jiddeciedi l-kwistjoni hu. Ma jaghmilx sens legali u prattiku li Gvern ghandu jinoltra ruhu fuq litigji ta’ natura prettament civili bejn il-partijiet interessati fuq l-ammont ta’ kumpens dovut lil kull wiehed minnhom. Dak li jikkoncerna l-Gvern huwa li huwa jissodisfa l-obbligu tieghu li jaghti kumpens xieraq lill-partijiet. Kif dak il-kumpens jigi mqassam mill-partijiet interessati huwa *res inter alios acta* ghall-Gvern.

Issa, fil-kaz odjern, u kif jirrizulta mill-process quddiem il-Bord, jidher li gia` fir-risposta taghhom ta’ l-1 ta’ Gunju 1964 ghall-Avviz tal-Ftehim, l-appellanti opponew ruhhom ghal mod kif saret il-procedura ghax qalu li d-drittijiet taghhom huma separati u distinti minn dawk tal-padruni diretti. Minkejja dan, ghal wiehed u erbghin (41) sena shah huma naqsu li jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom bil-ligi li jadixxu l-Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex tiddeciedi l-kwistjoni tat-tqassim tal-kumpens hi. Ghalhekk jekk sal-lum il-gurnata ghadha ma saritx l-ispartizzjoni tal-kumpens u konsegwentement il-hlas tal-kumpens ghadu ma sarx, dan huwa unikament dovut ghan-nuqqas ta’ l-appellanti li jistitwixxu l-proceduri idonei, u mhux ghal xi nuqqas tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet jew tal-Kapitolu 88.

Ghalhekk, anke dan it-tieni aggravju qed jigi respint.

<u>It-tielet aggravju</u>

Fit-tielet aggravju, l-appellanti jilmentaw illi l-Artikoli 26 u 25 tal-Kap 88 ma japplikawx ghal kaz odjern. Huma jargumentaw illi quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet la kien hemm kwistjoni bejn "komproprjetarji" (artikolu 26 proviso (b)) u lanqas ma tqajmet "kwistjoni li mhijiex inkluza taht is-subartikolu (1) ta' l-artikolu 25."

L-Artikolu 26 jiddisponi illi:

"Meta, matul il-procedimenti quddiem il-Bord, tinqala' xi kwistjoni li mhijiex inkluza taht is-subartikolu (1) ta' l-artikolu 25, il-Bord ghandu jirriserva li dik il-kwistjoni tigi deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili u ghandu jistabbilixxi zmien ghall-parti li tqajjem dik il-kwistjoni li fih tressaqha b'citazzjoni quddiem l-imsemmija qorti; il-Bord ghandu mbaghad jaggorna l-procedimenti sakemm tinghata decizjoni finali fuqha mill-Qorti Civili jew sakemm jghaddi l-imsemmi zmien, liema minnhom ikun l-aktar kmieni:
... ...
Izda wkoll -
... ... (b) l-awtorità kompetenti mhix obbligata tidhol fi kwistjoni li tinqala' bejn il-komproprjetarji; u l-awtorità kompetenti ma tbati ebda spiza zejda li ssir minhabba t-tqassim tal-kumpens bejn il-partijiet interessati f'dik l-art."

L-Artikolu 25 tal-Kap. 88 jitratta dwar is-setghat tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet. L-appellanti jghidu illi quddiem il-Bord ma tqajmet l-ebda "kwistjoni li mhijiex inkluza taht is-subartikolu (1) ta' l-artikolu 25." Din il-Qorti assolutament ma tistax tifhem kif l-appellanti jistghu jaslu ghal din il-konkluzjoni. Anki minn qari superficjali ta' l-Artikolu 25 jidher car li l-Bord ma ghandux gurisdizzjoni li jiddeciedi kwistjonijiet dwar it-tqassim tal-kumpens bejn il-partijiet interessati, u ghalhekk il-kwistjoni kellha tigi rimessa lill-Prim Awla tal-Qorti Civili ai termini ta' l-Artikolu 26.

Rigward l-argument ta’ l-appellanti illi d-direttarji u l-enfitewti m’humiex komproprjetarji, din il-Qorti taqbel li fil-fatt dawn iz-zewg gruppi ma jistghux jissejhu komproprjetarji, ghaliex it-titolu u l-interess taghhom fil-proprjeta` huwa differenti. Pero` il-proviso (b) ta’ l-Artikolu 26 ma jghidx biss li l-Kummissarju ta’ l-Artijiet mhux obbligat li jidhol fi kwistjoni li tinqala’ bejn komproprjetarji, izda dan il-proviso ikompli jghid illi *“l-awtorità kompetenti ma tbati ebda spiza zejda li ssir minhabba t-tqassim tal-kumpens bejn il-partijiet interessati f’dik l-art.”* Din l-ahhar frazi tapplika pjenament ghall-kaz odjern, fejn ghandna diversi partijiet interessati fil-kumpens ta’ l-istess art milquta bl-esproprjazzjoni, u l-legislatur ma riedx li l-Kummissarju ta’ l-Artijiet ibati xi spejjez minhabba t-tilwim bejniethom fuq id-divizjoni tal-kumpens.

Konsegwentement anki dan l-aggravju qed jigi michud.

<u>Ir-raba’ aggravju</u>

F’dan l-aggravju l-appellanti jghidu li ghalkemm huma jaqblu li l-Bord ghamel sew li cahad it-talba tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet ghat-tqassim tal-kumpens, fl-istess hin jissottomettu illi ir-riserva li saret bil-kliem *“salv id-drittijiet tal-istess partijiet li jirrikorru quddiem il-Qorti ordinarja kompetenti ghal dan l-oggett”* ma ghandhiex tinghata s-sinjifikat li inghatat fis-sentenza appellata ghaliex dik ir-riserva la ziedet u lanqas naqqset mid-drittijiet – huma x’inhuma – li gia` kellhom.

Filwaqt li din il-Qorti taqbel illi din ir-rizerva tal-Bord la setghet izzid u lanqas tnaqqas mid-drittijiet li l-appellanti gia` kellhom, ma tistax taqbel li s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti b’xi mod tat lil din ir-rizerva xi sinjifikat differenti. Fl-ewwel lok, is-sentenza ma kkundisdratx direttament din ir-rizerva. Dak li qalet l-ewwel Qorti kien li hija qablet mal-konkluzjoni tal-Bord li huwa ma kienx kompetenti *ai termini* ta’ l-Artikolu 25 tal-Kapitolu 88 li jiddeciedi dwar l-ispartizzjoni tal-kumpens, u imbaghad ghaddiet biex tghid li *ai termini* ta’ l-Artikolu 26 ta’ l-istess Kapitolu l-appellanti kellhom jadixxu lill-Prim’Awla tal-Qorti Civili sabiex tiddeciedi hi l-kwistjoni. Din il-Qorti ma tara xejn

censurabbli f'dak li qalet l-ewwel Qorti, anzi taqbel mieghu perfettament, u ghalhekk fid-dawl ta' dan ma tarax kif dan l-aggravju jista' jigi akkolt.

Il-hames aggravju

Permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti jargumentaw illi ghalkemm il-Kapitolu 88 ma jipprovdix specifikatament illi l-kumpens ghandu jigi stabbilit separatament ghad-direttarju u ghall-utilista, il-Kummissarju ta' l-Artijiet m'huwiex prekluz mil-ligi li dan l-ammont jistabbilih sa minn meta jasal biex jibghat l-Avviz ghal Ftehim, u huma jissottomettu li hekk messu ghamel f'dan il-kaz.

Dan l-aggravju huwa intimament marbut mat-tieni aggravju, u ghall-istess ragunijiet moghtija fir-rigward tat-tieni aggravju, dan il-hames aggravju wkoll ma jistax jigi milqugh. Din il-Qorti trid izzid biss illi anki kieku, ghall-grazzja ta' l-argument u ghall-grazzja ta' l-argument biss, jigi koncess li l-Kummissarju ghandu tali obbligu, ir-rimedju ta' l-appellanti ma kienx dak li jistitwixxu dawn il-proceduri kostituzzjonali, izda li jistitwixxu proceduri ghal stharrig gudizzjarju ta' l-eghmil tal-Kummissarju talli naqas li jottompera ruhu ma' l-obbligi imposti fuqu bil-ligi.

Is-sitt aggravju

Taht dan l-aggravju l-appellanti jissottomettu li fil-kaz taghhom ma kienx hemm "hdim" ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88), u li konsegwentement id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni tiffavorixxi t-tezi taghhom u mhux, kif interpretati fis-sentenza appellata, joholqu ostakolu ghall-azzjoni odjerna minnhom intentata.

L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk:

"Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun

emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)... ...”

Din il-Qorti ssibha difficli biex tifhem kif l-appellanti jistghu jghidu li ma kienx hemm “hdim” tal-Kapitolu 88 fil-konfront taghhom. Bizzejjed wiehed jghid li d-dikjarazzjoni ta' l-esproprjazzjoni tal-Gvernatur, l-Avviz ghall-Ftehim u l-proceduri quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet saru bis-sahha tal-Kapitolu 88. Jekk, pero`, bil-frazi “ma kienx hemm hdim” l-appellanti qeghdin jirreferu ghall-fatt li fil-kaz odjern il-Kummissarju ta' l-Artijiet naqas li jispartixxi l-kumpens bejnhom bhala utilisti u bejn id-direttarji, din il-Qorti terga' ittenni li l-Kummissarju ma ghandu l-ebda obbligu li jaghmel din l-ispartizzjoni ghar-ragunijiet moghtija iktar il-fuq.

Illi ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bhala ligi li kienet fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini ta' l-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jigi respint.

<u>Is-seba' aggravju</u>

Permezz ta' dan il-penultimu aggravju l-appellanti jilmentaw li minkejja l-fatt li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-proceduri ta' l-esproprjazzjoni fil-kaz odjern kienu ghadhom ma gewx terminati billi d-decizjoni tal-Bord ta' l-Arbitragg kienet ghadha ma gietx ezegwita, dik il-Qorti xorta wahda cahdet it-talbiet kollha taghhom. Dwar dan l-aggravju fil-verita` ftit hemm x'jinghad. Fl-ewwel lok jigi osservat illi l-ewwel Qorti ghamlet din l-osservazzjoni meta kienet qieghda tikkunsidra l-eccezzjoni sollevata mill-intimati appellati rigward l-applikabilita` tal-proveddimenti tal-Konvenzjoni Ewropea ghal kaz odjern. Kif diga` nghad, din il-Qorti taqbel illi l-proceduri ta' l-esproprjazzjoni ghadhom ma gewx konkluzi *ai termini* tal-Kapitolu 88, stante li ghadu ma sarx il-pagament tal-kumpens. Pero` ghar-ragunijiet moghtija iktar 'l fuq, dan hu dovut ghan-nuqqas ta' l-istess appellanti li jipprevalixxu rwiehhom mid-drittijiet li kien itihom il-Kapitolu 88 u l-ligi

ordinarja li jadixxu lill-Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex tqassam hi l-kumpens bejn id-direttarji u l-utilisti. Ghalhekk kellha ragun l-ewwel Qorti tichad it-talbiet ta' l-appellanti.

It-tmin aggravju

Fl-ahharnett l-appellanti jilmentaw mill-fatt illi l-ewwel Qorti ordnat li l-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-kjamati in kawza, jithallsu minnhom, meta kienu l-intimati Prim Ministru u l-Kummissarju ta' l-Artijiet li ghamlu t-talba sabiex dawna isiru partijiet, u meta hadd mill-kjamati in kawza ma ikkontesta l-mertu tat-talbiet kontenuti fir-rikors promotorju.

Ma jistax ikun hemm dubbju illi l-persuni li gew kjamati in kawza kellhom interess dirett fl-ezitu ta' dina l-kawza, kemm ghas-semplici fatt li huma d-direttarji ta' l-art in kwistjoni, kif ukoll ghall-fatt li huma kienu parti fil-proceduri ta' l-esproprjazzjoni li l-appellanti qeghdin jattakkaw fil-kawza odjerna. Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti, l-intimati Prim Ministru u l-Kummissarju ta' l-Artijiet ghamlu sew li talbu l-kjamata in kawza tad-direttarji. Minbarra dan, ghandu jigi rilevat illi meta saret it-talba biex issir il-kjamata in kawza l-ewwel ta' Dr. Alexander Cachia Zammit u sussegwentement tad-direttarji l-ohra, l-appellanti ma opponewx[6], u dan presumibilment ghax huma wkoll kienu ta' l-opinjoni li d-direttarji kellhom interess fl-ezitu tal-kawza. Il-fatt li d-direttarji kollha ddecidew li jirrimettu ruhhom ghad-decizjoni tal-Qorti, ma jfissirx li huma kienu qeghdin jakkwiexxu ghat-talbiet ta' l-appellanti fir-rikors promotorju. Huma sempliciment iddecidew li ma jissollevawx eccezzjonijiet formali fil-mertu, izda hallew f'idejn il-Qorti li tiddeciedi l-vertenza.

Ladarba l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni illi kellha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, kien gust u ekwu fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, illi l-appellanti ibatu l-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-kjamati in kawza.

---

[6] Ara verbal tas-seduta tad-9 ta' Jannar 1995 a fol. 32 tal-process, u verbal tas-seduta tat-30 ta' Jannar 1995 a fol. 34-35 tal-process.

Decide

Ghall-motivi premessi, tichad l-appell interpost minn Francis Bezzina Wettinger, John Parnis England f'ismu proprju u ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` kummercjali "W. J. Parnis England" u minn Emanuel Zammit bhala uniku eredi ta' missieru Carmelo Zammit, u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez kollha ta' din l-istanza jithallsu mill-appellanti solidament bejniethom.

Deputat Registratur

gr

Dok "A"

Kopja tas-sentenza appellata moghtija fil-5 ta' Ottubru 1998, qed tigi hawn annessa w immarkata bhala Dok. "A", biex tifforma parti integrali mill-odjerna sentenza.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------