MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Rikors Numru. 13/2005

Francis (5339M) u Mary (345644M) mizzewgin Scicluna
Vs
Kummissarju ta' l-Art

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**atti tar-rikors** ta' Francis u Mary mizzewgin Scicluna li permezz tieghu ir-rikorrenti ssottometew :

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien ta' nofs indiviz tal-fondi: numru hmistax (15), sittax (16), sbatax (17) u tmintax (18), Step Street, Belt Valletta u numru tlieta u ghoxrin (23), West Street, Belt Valletta liema propjetajiet gew

mehuda mill-intimat permezz ta’ dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali datata 30 ta’ Novembru 1973 u dikjarazzjoni ta’ l-Agent President ta’ Malta datata 1 ta’ Lulju, 1982 ta’ ‘*possession and use’* u minn dik il-gurnata ilhom ma’ jippercepixxu l-ebda kera jew kumpens ta’ kwalsiasi genere.

2. Illi sussegwentement u fis-sena 1999 l-istess intimat inizja proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera kontra r-rikorrenti u ko-propjetarji ohra (Rik Nru: 19/1999) (Rik. Nru: 20/1999) halli tigi stabbilita l-kera xierqa ta’ l-imsemmija fondi.

3. Illi l- Bord Li Jirregola l-Kera ma laqax it-talba ta’ l-istess intimati u dana stante illi l-istess Bord ippronunzja ruhu fis-sens illi galadarba l-intimat jew awtoritajiet waqqghu il-bini ezistenti u tellghu bini iehor mhux possibbli illi r-rikorrenti f’dawk il-proceduri u cioe’ l-Kummissarju ta’ l-Art jibqa’ jippretendi li akkwista l-art ghal ghanijiet ta’ htiega pubblika temporanja imma ta’ natura perpetwa.

4. Illi r-rikorrenti ntavolaw ir-rikors odjern ghaliex qieghdin isostnu illi l-agir da parti ta’ l-intimat hawn fuq spjegat jikkostitwixxi ksur ta’ drittijiet taghhom ai termini tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, senjatament l-Artiklu Numru Wiehed (1) ta’ l-Ewwel Protokol li jhares il-jedd ta’ l-individwu ghat-tgawdija tal-beni tieghu u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.

Artikolu 1

‘’Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ppruvat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet ipprovduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali;

Izda d-dispozizzjonijiet ta’ qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta’ Stat li jwettaq dawk id-drittijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta’ skond l-

interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kundizzjonijiet ohra jew pieni."

5. Illi r-rikorrenti permezz ta' dan ir-rikors taghhom qeghdin isostnu illi d-dikjarazzjoni hawn fuq indikata maghmula mill-intimat fuq il-fondi hawn fuq indikati mhix wahda permessa mill-ligi ghaliex tmur kontra l-Konvenzjoni u l-Kostituzzjoni ghaliex tali dikjarazzjoni ta' 'possession and use' qieghedha llum tiddepriva lir-rikorrenti mid-dritt taghhom tal-propjeta', kif ukoll mhix wahda ghal 'skop pubbliku' ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Liigijiet ta' Malta.

6. Illi r-rikorrenti jaghmlu riferenza ghall-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta fejn l-akkwist jista' jsir fi tlett forom;

a) b'xiri assolut; jew

b) ghall-pussess u uzu ghal zmien determinat jew matul dak iz-zmien illi l-bzonnijiet ta' l-iskop pubbliku jkunu jitolbu; jew

c) b'dominju pubbliku.

(Ara sentenza tal-Qorti Ta' L-Appell (Sede Civili) ta' nhar il-5 ta' April 1991 fl-ismijijiet Catherine mart l-Arkitett Joseph Mercieca et v. Kummissarju ta' L-Art')

Din is-sentenza hawn fuq citata tkompli tghid is-segwenti:

"Fl-Artikolu 19(1) il-ligi tiffissa l-perjodu ta' massimu li ghalih jistghu jsiru l-akkwisti temporanji (bhal f'dan il-kaz) u cioe' 'ghaxar snin mid-data li fiha jkun jittiehed il-pussess'. Meta dan il-perjodu jghaddi, s-sid ghandu d-dritt li jitlob il-Bord biex johrog ordni sabiex l-art tinxtara jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew titbattal fi zmien sena mid-data ta' l-ordni."

7. Illi l-esponenti jissottomettu illi l-punt krucjali huwa jekk illum il-gurnata l-okkupazzjoni jew iz-zamma ta' l-imsemmija fondi minn naha ta' l-intimat mhux qed jigu sodisfatti l-kundizzjonijiet kollha sabiex id-deprivazzjoni

tal-propjeta’ lir-rikorrenti tkun wahda skond u premessa mill-ligi. Tajjeb illi wiehed jirrileva illi bhala principju generali t-tgawdija tal-propjeta’ privata hija r-regola filwaqt illi d-deprivazzjoni ta’ din hija l-eccezzjoni.

8. Illi fis-sustanza ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw mis-segwenti;

a) il-fatt li l-art baqghet mizmuma minn naha ta’ l-intimat wara l-perjodu massimu ta’ ‘possession and use’ ta’ ghaxar snin li certament illi skada. Ghalhekk tali zamma illum il-gurnata mhix wahda fl-interess pubbliku u m’ghandha l-ebda bazi legali li fuqu jista’ jiggustifika l-istess intimat. Dan wassal halli l-istess rikorrenti tilfu l-uzu ta’ l-imsemmija fondi u tilfu kull potenzjal illi jistghu jgibu xi tip ta’ introjtu minn tali propjeta’. Minn hawnhekk jemergi l-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom.

b) Il-fatt illi l-fondi in kwistjoni ittiehdu u ghadhom f’id l-intimat u ghalhekk jekk l-istess intimat se jzommhom b’mod perpetwu u johrog dikjarazzjoni f’dan is-sens l-istess rikorrenti ghandhom dritt ghall-kumpens ragonevoli ghas-sehem indiviz taghhom u cioe’ kumpens li huwa ‘*reasonably related* mal-prezz tas-suq ta’ l-imsemmija fondi bil-kriterji ta’ llum il-gurnata.

Illi r-rikorrenti jaghmlu riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ‘Holy Monasteries v. Greece (1992) fejn il-fatt illi l-awtoritajiet ma jaghtux kumpens ghat-tehid ta’ propjeta’ lil l-individwu li huwa “*reasonably related’* mal-valur reali tal-fond in kwistjoni dan jikkostitwixxi “*disproportionate interference”* da parti ta’ l-Istat. Ghalhekk dan l-agir (f’dan il-kaz da parti ta’ l-intimat) imur kontra d-drittijiet sanciti fl-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti fis-Sede Kostituzzjonali taghha joghgobha:

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi z-zamma tal-pussess tal-fondi de quo u/jew l-agir ta’ l-istess intimat hekk kif hawn

fuq spjegat fil-konfront tar-rikorrenti jivvjola d-drittijiet fundamentali taghom hekk kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

II. Konsegwentement taghti dawk ir-rimedji kollha necessarji, nkluz inter alia li tordna lil l-intimat li jaghti kumpens adegwat lir-rikorrenti liema kumpens ikun '*reasonably related'* mal-valur ta' l-imsemmija fondi llum il-gurnata liema kumpens ghandu jinkludi fih kumpens ghaz-zmien li r-rikorrenti sfaw imcahhda mill-propjeta' taghhom mill-intimat minghajr ebda bazi legali u taghmel dawk l-ordnijiet u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex jitwettqu u jitharsu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Rat ir-**risposta ta' l-intimat** a fol. 11 tal-process fejn issottometta:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi rigward il-fatti kif deskritti mir-rikorrenti, dawn ma humiex ghal kollox korretti. Infatti permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Settembru, 2001, il-fond numru 23, West Street, Valletta gie konvertit minn titolu taht '*'possession and use"* ghal '*'public tenure"* (dok. CSD 1):

Illi kif tixhed il-korrispondenza hawn annessa (dok. CSD 2 – CSD 5 rispettivament), l-intenzjoni ta' l-esponent u rigward il-kumplament tal-fondi appartenenti lir-rikorrenti u cioe' il-fondi numru 15, 16, 17, u 18, Step Street, Valletta hija wkoll dik li jigu konvertiti f' *public tenure*, u dan a tenur ta' l-artikolu 19 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u lanqas ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante illi:

3. Id-Dikjarazzjoni Presidenzjali nharget ghal skop pubbliku;

4. L-Istat ghandu kull dritt li jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' skond l-interess generali, dritt li jinghata mill-istess Konvenzjoni Ewropeja u mill-Kostituzzjoni ta' Malta.

5. Fit-tielet lok u dejjem bla pregudizzju ghas-suespost, dina l-Onorabbli Qorti taht is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 4 tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha kull setgha illi tiddeklina milli tiehu konjizzjoni tal-kaz odjern stante illi l-istess rikorrent ma ezawrewx ir-rimedju ordinarju disponibbli ghalihom u cioe' dawk kontemplati taht l-artikolu 19 tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant filwaqt li l-esponent igib ghas-suespost a konjizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti, jitlob bir-rispett illi t-talbiet tar-rikorrenti jigu michuda.

Rat l-atti kollha tar-rikors u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet u r-replika tar-rikorrenti.

FATTI

Ir-rikorrenti huma sidien ta' fondi f'Step Street u f'West Street, Valletta. Dawn gew mehuda mill-intimat permezz ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tat-30 ta' Novembru 1973 u dikjarazzjoni ta' l-Agent President ta' Malta ta' l-1 ta' Lulju 1982 ta' '*possession and use'*. Fin 1999 l-intimat beda proceduri quddiem il-Bord biex jirregola l-Kera biex tigi stabbilita l-kera xierqa ta' l-imsemmija fondi. Il-Bord imsemmi ma lahaqx it-talba ta' l-intimat billi ddecieda li stante li l-bini ezistenti kien twaqqa' l-intimat ma setghax jippretendi li akkwista l-art ghal ghanijiet pubblici kien temporanju imma ta' natura perpertuwa. Fin 2001 l-fond f'West Street gie akkwizat b'*public tenure mentri* l-fondi l-ohra baqghu minghajr ma gew akkwistati.

TALBIET

Ir-rikorrenti qed jitlobu li dina l-Qorti (1) tiddikjara li z-zamma tal-pussess tal-fondi de quo mill-intimat jikser id-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti mill-Konvenzjoni Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u mill-Kostituzzjoni u (2) konsegwentement taghti dawk ir-rimedji kollha necessarji, nkluz li tordna lill-intimat li jaghti kumpens adegwat lir-rikorrenti ghall dan il-ksur u kumpens ghal kemm dawn il-fondi baqghu mizmuma ghand l-intimat.

KONTESTAZZJONI

Ir-rikorrenti qed jissottomettu li bl-okkupazzjoni jew iz-zamma ta' l-imsemmija fondi mill-intimat mhux qed jigu sodisfatti l-kondizzjonijiet biex id-deprivazzjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti tkun wahda skond u permessa mill-ligi. L-ewwel ghax il-fondi baqghu mizmuma mill-intimat wara l-perjodu massimu ta' '*possession and use*' ta' 10 snin u ghalhekk m'ghadhomx aktar fl-interess pubbliku u ghalhekk mhux gustifikati legalment. Skond ir-rikorrenti huma tilfu l-uzu ta' l-imsemmija fondi u kull potenzjal li jistghu jgibu xi tip ta' introjtu minn tali proprjeta'. Fit-tieni lok isostnu li jekk l-intimat se jzomm dawn il-fondi b'mod perpetwu r-rikorrenti ghandhom dritt ghall-kumpens ragjonevoli, skond il-prezz tas-suq, ghas-sehem indiviz taghhom. Ir-rikorrenti spjegaw li fil-fatt kien hemm deprivazzjoni tal-pussess tal-proprjeta' taghhom u mhux semplici kontroll ta' l-uzu tal-proprjeta' da parti ta' l-intimat. Izda anke jigi koncess li kien hemm dan il-kontroll ta' l-uzu (qabel ma ghaddew l-ghaxar snin) xorta l-interferenza ta' l-Istat, f'dan il-kaz, ma hallitx bilanc bejn l-interess generali tal-kommunita' u l-protezzjoni ta' l-individwu.

L-intimat wiegeb li skond l-istess Art 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja l-istat ghandu dritt li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skond l-interessi generali. Dan isir, skond l-artikolu 5 tal-Kap 88 b'xiri assolut, jew b'pussess u uzu jew b'dominju pubbliku, pero' dejjem fl-interess generali. L-intimat isostni li r-rikorrenti ma gabu ebda prova li l-iskop ma kienx fl-interess generali. Huma qed jilmentaw li l-intimat ma qalibx it-titolu tieghu minn wiehed ta' pussess u uzu ghal wiehed ta' dominju pubbliku. L-intimat jirritjeni li

skond l-artikolu 19(1) tal-Kap 88 ir-rikorrenti setghu jgieghluh permezz ta' procedura quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet biex il-fond jinxtara, jinqaleb ghall dominju pubbliku jew sahansitra jigi vakat. Ghalhekk l-intimat talab li dina l-Qorti tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skond l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni billi ir-rikorrenti kellhom rimedju xieraq ghall ksur allegat minnhom, minghajr il-bzonn tal-procedura kostituzzjonali prezenti.

KONSIDERAZZJONIJIET

Fil-kaz in ezami l-intimat ha minghand ir-rikorrenti l-fondi in kwistjoni b'titolu ta' pussess u uzu, u wara li ghaddew aktar minn ghaxar snin, (ara art. 19 Kap 88) l-intimat baqa' minghajr ma' akkwista l-fond skond l-artikolu 5 tal-Kap 88 u minghajr ma kkumpensa lir-rikorrenti. L-intimat kien ipproceda quddiem il-Bord tal-Kera biex jigi stabbilit il-kumpens xieraq tal-fondi izda l-Bord kien iddecieda li l-intimat kellu jaqleb it-titolu tal-fondi mehuda taht pussess u uzu ghal wiehed ta' dominju pubbliku. Haga li fil-fatt l-intimat baqa' ma ghamilx, hlief ghal fond f'West Street, u dana fin- 2001.

Ma jidhirx li gie kontestat li l-fondi kienu originarjament ittiehdu fl-interess pubbliku izda r-rikorrenti isostnu li wara li ghalaq il-perjodu massimu ta' ghaxar snin li setghu jinzammu b'titolu ta' pussess u uzu, it-titolu ta' l-intimat ma baqax legittimu.

L-intimat isostni li r-rikorrenti kellhom rimedju taht l-artikolu 19 tal-Kap 88 jirrikorru quddiem il-Bord biex l-awtorita' kompetenti takkwista l-fondi in kwistjoni b'titolu ta' *public tenure* jew inkellha tirrilaxxja l-proprjeta'. Jidher pero' li l-intimat ha passi fir-rigward tal-fond f'West Street, izda ghadu ma pprocediex fir-rigward tal-fondi l-ohra u dan kif gie deciz fis-sentenza tal-Bord tal-Kera biex jaqleb it-titolu tieghu fuq il-fondi l-ohra. L-intimat ma jistax jippretendi li r-rikorrenti ghandhom jaghmlu tajjeb ghan nuqqas tieghu u jiqbghu jistennew min jaf sa meta sakemm jiddeciedi biex jiehu passi u jakkkwista l-fondi. Dan qed isir bi pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrenti li s'issa ghadhom minghajr kumpens u minghajr ma gie determinat it-titolu

tal-intimat wara li ghaddew l-ghaxar snin imsemmija ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li dan jammonta ghal deprivazzjoni ta' proprejta' minghajr kumpens u f'dan ir-rigward il-Qorti qed issib li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ghal proprjeta' gie lez u r-rimedju taht il-Kap 88 Art 19, ma kienx ikun adegwat biex jirrimedja l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrenti.

L-intimat qed jissottometti ukoll li r-rikorrenti kellhom rimedju ghall kumpens billi l-ligi tipprovvdi b'mod dettaljat kif ghandu jigi stabbilit u ffissat l-kumpens taht l-artikoli 13, 17 u 27 tal-Kap 88. It-talba ghall iffissar ta' kumpens ghalhekk skond l-intimat kellha ssir quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet jew b'azzjoni ordinarja.

Dwar dina s-sottomissjoni l-Qorti ser tipprovvdi kif gej:

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li z-zamma tal-pussess tal-fondi de quo wara li ghaddew l-ghaxar snin minn meta ttiehdu, minghajr ma l-intimat ha passi biex jiddetermina t-titolu tieghu (hlief ghal dak ta' West Street, li sar fit 2001) u minghajr ma r-rikorrenti nghataw kumpens, jikser id-dritt fundamentali taghhom ghal proprjeta' kif sancit mill-Konvenzjoni Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem f'Artikolu 1 tal Protokol 1 u mill-Art 37 tal-Kostituzzjoni u ghal dina l-infrazzjoni l-intimat qed jigi kkundannat ihallas is-somma ta' hames mitt lira Maltin (Lm500) lir-rikorrenti u li l-intimat ghalhekk ghandu jakkwista dawn il-fondi b' *public tenure*.

Kwantu ghat-tieni talba biex ir-rikorrenti jinghataw kumpens adegwat li jkun relatat mal-valur ta' l-imsemmi fondi ghal zmien li damu mcahhdha minnhom, il-Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat taghha f'dan ir-rigward billi ir-rikorrenti jistghu jadixxu lill Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet skond il-Kap 88.

Spejjez ghall intimat.

< Sentenza Finali >

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