MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA
# (GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

**ONOR. IMHALLEF**
**LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 713/1999/1

Lawrence Fenech Limited u b'digriet ta' l-10 ta' Jannar, 2011 giet korretta ghal L.M. Fenech Holdings Limited
vs
Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Generali

Il-Qorti,

**A. RIKORS:**
Rat ir-rikors tar-rikorrent li bih ippremetta:

1. Illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tad-19 ta' Mejju 1989, gie ordnat illi zewg bicciet art fil-Mosta wahda tal-kejl ta' 97 metri kwadri li tmiss mill-punent u mil-lvant ta' proprjeta` tad-ditta Windmill Holdings u min-nofs in-nhar ma' proprjeta` ta' Joseph Max Ganado u bicca art tal-kejl ta' 4.5 metri kwadri, li tmiss mill-majjistral ma' proprjeta` tad-ditta Windmill Holdings Limited, u min-nofs in-nhar ma' proprjeta` ta' Joseph Max Ganado mill-grigal u indikati bhala *item numru* 2 u 3 fl-

imesemmija Dikjarazzjoni kienu mehtiega ghal skopijiet pubblici u li l-akkwist taghhom kellu jkun b'xiri assolut; illi wara li s-socjeta` rikorrenti giet infurmata b'Avviz ta' Ftehim dwar il-*quantum* tal-kumpens offert u liema *quantum* ta' kumpens ma giex accettat, u ntalab il-kumpens ta' Lm 9,326 ghall-art tal-kejl ta' 97 metri kwadri u Lm 432.69 ghall-art ta' kejl ta' 4.5 metri kwadri, il-Kummissarju ta' l-Artijiet ressaq il-vertenza quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg ta' l-Artijiet.

2. Illi l-Bord ta' l-Arbitragg ta' l-Artijiet b'sentenza tas-16 ta' Gunju 1995 iddecieda billi ordna lill-intimat sabiex jittrasferixxi lir-rikorrent b'titolu assolut bhala frank u liberi l-bicctejn art fil-Mosta "*de quo*" u cioe` bicca art ta' 97 metri kwadri – inkluz hajt tal-pedamenti – tmiss mill-punent u mil-lvant ta' proprjeta` ta' Lawrence Fenech Limited, u min-nofs in-nhar ma' proprjeta` ta' Joseph Max Ganado tad-ditta Windmill Holdings u min-nofs in-nhar ma' proprjeta` ta' Joseph Max Ganado versu l-prezz ta' hames mija u erbgha u tletin lira Maltin sebghin centezmu (Lm 534.70) u (b) bicca art tal-kejl ta' erbgha punt hamsa metri kwadri (5.4 mk) li tmiss mill-majjistral ma' proprjeta` ta' Lawrence Fenech, u min-nofs in-nhar ma' proprjeta` ta' Joseph Max Ganado mill-grigal ma' Triq il-Mithna l-Qadima versu l-prezz ta' tlieta u ghoxrin Lira Maltin tmenin centezmu (Lm23.80) kopja tal-process, Rikors 1/94 giet esebita mar-rikors bhala Dok "A".

3. Illi permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tad-19 ta' Mejju 1989 gie ordnat illi bicca art il-Mosta tal-kejla ta' hames mija u ghoxrin metri kwadri (520 mk) li tmiss mit-tramuntana, min-nofsinhar u mill-punent ma' proprjeta` ta' Jospeh Max Ganado kienet mehtiega ghal skopijiet pubblici u l-akkwist taghha kellu jkun b'xiri assolut; illi wara li s-socjeta` rikorrenti giet infurmata b'Avviz ta' Ftehim dwar il-*quantum* tal-kumpens offert u liema *quantum* ta' kumpens ma giex accettat u ntalab il-kumpens ta' hamsin elf Lira Maltin (Lm50,000) il-Kummissarju ta' l-Artijiet ressaq il-vertenza quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg ta' l-Artijiet.

4. Illi l-Bord tal-Arbitragg ta' l-Artijiet b'sentenza tas-16 ta' Gunju 1995 iddecieda billi ordna lill-intimat sabiex jittrasferixxi lir-rikorrent b'titolu assolut bhala frank u libera l-bicca art fil-Mosta tal-kejl ta' hames mija u ghoxrin metri kwadri (520 mk) li tmiss mit-tramuntana, min-nofsinhar u mill-punent ma' proprjeta` ta' Joseph Max Ganado bil-kumpens ta' elfejn disa mija u hamsa u ghoxrin Lira Maltin Lira (Lm2925) - kopja tal-process, Rikors 10/94 gie esebit mar-rikors bhala Dok "B".

5. Illi l-Bord tal-Arbitragg ta' l-Artijiet fis-sentenzi tieghu fuq imsemmija applika il-kriterji indikati fil-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, senjament il-kriterji ndikati fost l-ohra fl-art 27 tal-Kapitolu 88.

6. Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi li f'kaz ta' esproporiazzjoni ghal skopijiet pubblici, ghandu jithallas kumpens adegwat u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, hawn taht il-*Konvenzjoni*, kif sancit fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta u bhala parti mill-obbligi internazzjonali ta' l-istat ta' Malta, jipprovdu *inter alia* illi kull persuna naturali jew legali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-beni taghha u t-tehid tal-beni ghandu jsir fl-interess pubbliku u soggett ghall-kundizzjonijiet imposti mill-Ligi u mill-principji generali tad-Dritt Internazzjonali u b'dan illi dawn id-disposizzjonijiet ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' l-Istat li jwettaq dawk il-Ligijiet li jidhirulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skond l-interessi generali.

7. Illi fil-fatt kemm il-kriterji ta' kumpens kif ukoll il-*quantum* ta' kumpens imhallas mill-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet ma kienx jissodisfa r-rekwiziti tan-nomrativa indikata fil-paragrafu precedenti.

Ir-rikorrent talab lill-Qorti, tiddikjara u tidecciedi li:

1. Il-kriterji applikati mill-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet fis-sentenzi fuq indikati ma kienux jissodisfaw ir-

rekwiziti ta' u jivvjolaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

2. Illi l-kumpens stabbilit kif fuq premess mill-Bord Dwar l-Arbitragg jivvjola d-disposizzjonijiet ta' l-art artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

3. Taghti kull rimedju u direttiva li jidhrilha.

Bir-riserva ta' kull dritt jew eccezzjoni fil-Ligi.

**B. RISPOSTA:**

Rat ir-risposta ta' l-intimati li eccepew:

Illi rrizulta kemm lill-intimat Kummissarju ta' l-Artijiet kif ukoll lill-Bord ta' l-Arbitragg li l-artijiet in kwistjoni ma kienux jikkwalifikaw taht il-kriterji stabbiliti mill-artikolu 17 u 18 tal-Kap 88 bhala artijiet tajbin ghall-bini u allura kellhom jigu valutati bhala raba`.

Illi huwa assodat fil-gurisprudenza Ewropeja li hadd m'ghandu xi dritt fondamentali ghall-*quantum* tal-kumpens u wisq anqas li invarjabbilment jigi mhallas il-prezz tas-suq (James v UK A 98 § 54 [1986]). Il-principju legali hu li l-livell ta' kumpens irid ikun ragonevolment relatat mal-valur tal-proprjeta` mehuda, izda zgur li l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll ma jezigix kumpens shih jew li jinghata l-istess livell ta' kumpens ghall-kull kategorija ta' privazzjoni.

Illi huwa assodat li l-Istat igawdi margini wiesgha ta' apprezzament fl-ivvalutar tal-kumpens dovut u dan billi huma l-Gvernijiet li jridu jaraw il-vera htiega ta' xi progett u l-esproprjazzjoni konsegwenzjali ta' art privata.

Fil-kaz tas-socjeta` rikorrenti huma tassew kurjuzi l-lanzjani taghhom meta jitqiesu d-diversi ittri fejn hija talbet formalment li "minflok jircievu mid-Dipartiment (*ta' l-Artijiet*) ammont ta' flus kif indikat fis-Sentenzi (*tal-Bord ta' l-Arbitragg ta' l-Artijiet*) hawn fuq imsemmija huma jakkwistaw minnflok bicca art appartenenti lill-Gvern.

“Dok “A. Imkien ma jidher (qabel dan ir-rikors) li s-socjeta` m’ghogobiex il-***quantum*** tal-kumpens propost anzi hasbet biex l-esproprjazzjoni tkun okkazjoni biex tkun tista’ tispekula artijiet ohra li seta kellhom valur ta’ *building sites*.

Illi fi kwalunkwe kaz il-proceduri kollha saru a tenur tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta. Skond il-Kostituzzjoni kull ligi li saret qabel it-3 ta’ Marzu ta’ l-1962 hija protetta u ghalhekk dak kollu li hemm f’din l-Ordinanza (Kap 88) huwa protett inkluz il-mod kif issir il-valutazzjoni ta’ l-art u l-kumpens dovut.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet migjuba hawn fuq u ghal ohrajn li jinghataw waqt it-trattazzjoni tal-kawza ghandu jigi dikjarat, bir-rispett, li r-rikors promotur tal-gudizzju huwa bla bazi guridika u ghalhekk ghandu jigi respint bl-ispejjez.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

**C. PROVI:**

Gie prezentat affidavit ta’ <u>Lawrence Fenech</u> fejn issemma li l-kuntratt tat-12 ta’ Gunju 1987 kien ghan-nom u fl-interess ‘Windmill Holdings Limited’ gja Lawrence Fenech Limited, porzjon art formanti parti mill-art imsejha ‘Tad-Dopp’ il-Mosta. Huma kienu applikaw ghall-permessi kollha mehtiega biex jibdew jibnu *terraced house* b’*garage* liema permess inhareg regolarment fuq isem martu Lilian Fenech fl-1987. Sussegwentement wara l-hrug tal-permess huma bdew jibnu l-*garage* u l-*boundary wall* izda mbaghad gew imwaqqfin mill-Perit tal-*Public Works* u tal-*Housing* u dana peress, li saru jafu, li l-art in kwistjoni kienet parti mill-*Home Ownership Scheme*. Parti mill-art in kwistjoni, tlett bicciet minnha, imbaghad gew esproprjati u giet dikjarata mill-President ta’ Malta fid-19 ta’ Mejju

1989 bhala art mehtiega ghal skopijiet pubblici. L-akkwist taghhom kellu jkun b'xiri assolut ghalhekk ghal dan ir-rigward inkarigaw lill-Perit Joseph Fenech sabiex jaghmel stima. Hu bbaza l-kalkoli tieghu fuq il-fatt li l-art in kwistjoni kienet *building site.* Kien hemm permessi ghar-rigward taghhom kif ukoll ibbaza ruhu fuq il-prezzijiet tas-suq kif kienu meta gew esproprjati u kkalkula wkoll valuri ta' artijiet fil-vicinanzi. Ikkonferma l-fatti msemmija fir-rikors u li l-valuri li nghataw mill-Bord ta' l-Arbitragg ta' l-Artijiet kienu ta' Lm534.70, Lm2,925 u Lm23.80.

Xehdet Lilian Fenech direttur fil-kumpanija Lawrence Fenech Limited. Riferibbilment ghall-art in kwistjoni qalet li kienet l-intenzjoni taghhom li tinbena dar halli jkunu jistghu jabitaw fiha hi u r-ragel taghha personalment u kienu applikaw u hareg il-permess mill-PAPB. Wara saru l-proceduri ta' l-esproprjazzjoni.

Xehed il-Perit Joseph Fenech u semma li xi zmien ilu kien irrediga pjanta biex tinbena dar b`zewg sulari u bi gnien u dan ghad-ditta Lawrence Fenech Limited xi tlettax-il sena qabel. Kien hareg permess tal-P.A.P.B. datat 14 ta' April 1987 u esebixxa kopja tieghu fol 47 tal-process. Ftakar li hu kien inkarigat mix-xogholijiet mid-ditta Lawrence Fenech Limited u fil-fatt ftakar li f`okkazjoni minnhom kienu saru jafu li l-Gvern kien bi hsiebu jiehu din l-art u ghalhekk hu kien ghamel verifiki inkluz fosthom mal-Perit Joseph Camilleri tal-Housing. L-art ma kienux riedu jehduha kollha izda kienu riedu jiehdu parti minnha ghax kienu baqghu sejrin bil-plottijiet sa hdejha, anzi ezattament sa go fiha. Ra d-dokumenti a fol 22 sa 24 tal-process u kkonferma li dan hu dokument li kien gie preparat minnu. Fil-fatt kien hareg il-valutazzjoni tal-artijiet in kwistjoni dwar l-artijiet li l-Gvern kien ha minghand id-ditta Lawrence Fenech Limited. Semma li darba ra lill-*Building Surveyor* tal-Mosta li kien jismu Martin Tabone u peress li kien jafu qallu “hawn x' qieghedin taghmlu intkom, dawn il-marki kollha?” u hu rrisponda lilu bl-istess mod u hu kien qallu li qed jibnu villa. Qallu “hawn l-art ittiehdet mill-Gvern, kif inhi li intkom qed tibnu?”. Il-Gvern kien jiehu bicca art kbira u kien iqassamha fi *plots* hu stess. Propjament min-naha

professjonali wiehed ihoss li ghandu jispecifika li wiehed ikollu villa go nofs BDA jew HOS *plot*, il-valur taghha jkun naqas. Infatti l-klijent tieghu ma kienx ried jibni hemmhekk. Fil-fatt kienu ghamlu modifikazzjonijiet fuq l-art u dana minhabba l-fatt li lil Fenech ma kienux hadulu kollox izda tliet porzjonijiet. Dwar il-valutazzjoni specifika li l-art kollha li ttiehdet jammonta ghal 621.5 *square metres* li kalkulati a bazi ta' Lm96 *per square meter* l-ammont totali kellu jkun ta' Lm59,758. Hu kien wasal ghall-ammont ta' Lm96 ghal kull metru kwadru a bazi ta' artijiet simili f'dik il-lokalita`. Bicca art ta' tliet qasab bi tmenin pied fond dak iz-zmien kienet tiswa Lm14,700.

Xehed is-Sur Albert Mamo, Direttur tal-Artijiet u qal li mill-art maghrufa bhala tad-Dieb fil-Mosta giet espropjata bicca art konsiderevoli li tliet bicciet minnha huma tal-kumpanija Lawrence Fenech Limited. Wahda minnhom hija *Plot* 2 li ghandha *area* ta' 520 *sq. metres* u stmata mill-perit Lm480 li meta gie reviz mill-L.A.B. ammonta ghal Lm2925. Semma li la fis-sentenza u r-rapport tal-periti ma hemmx indikat jekk l-art hix fabrikabbli jew le. Permezz ta' Government Notice 291 tad-19 ta' Mejju 1989 gew dikjarati zewg *plots* ohra tal-istess kumpanija. Wahda kienet *plot* 2 ta' 97 metri kwadri u l-ohra *plot* 3 ta' 4.5 *sq. metres* u saret stima mill-periti u gew stmati *plot* 2 giet stmata LM58 u *plot* 3 giet stmata Lm2. Mil-L.A.B. gew stmati Lm534.70 u Lm23.80 rispettivament. Irrefera ghall-pjanta li turi l-art li giet konvertita *f'housing estate*.

Qal li li l-espropjazzjoni ma kenitx tolqot biss lis-socjeta` rikorrenti izda kien hemm ukoll fejn din l-art kontigwa maghha l-espropjazzjoni tolqot lilhom ukoll u dan mhux ta' l-istess sidien. Infatti zied jghid li kien hemm bicca art ohra kbira ta' persuna ohra ta' 31005 square metres, din kienet il-*plot* 1 fil-fatt u din thallset Lm95,486. u parti minn din l-art giet stmata bhala *building site*. Fil-fatt il-*plot* 2 ma kkwalifikatx bhala *building site* skond ic-*Chapter* 88.

Qal li l-*building site* tigi stabbilita skond ic-*Chapter* 88 mill-perit. Il-*building site* tigi kunsidrata meta jkun hemm faccata fuq it-triq u jiehdu sa 25 metru 'l gewwa. Ir-rata tal-art agrikola kienet bl-18c *per sq. metre*. Qabel li d-

dipartiment johrog id-*decleration* jitlob rapport tal-perit fejn f'dan ir-rapport ikun hemm l-istima tal-art u fuq art agrikola jimxi fuq ir-rata li dak iz-zminijiet kienet varja bejn 23c, 18c, 26c *per square metre*.

Qal li dwar il-valur ta' art li tigi espropjata d-dipartiment joqghod fuq il-valutazzjoni li jaghtih il-perit imqabbad minnu stess. Fiz-zmien li saret l-istima tal-art in kwistjoni l-perit kien impjegat mad-Dipartiment. Dan kien il-Perit Oscar Caruana Montaldo. Dwar art li tkun qed tigi mibjugha mill-Gvern din timxi fuq il-*market value*. Il-periti normalment jitqabbdu mill-Perit John Sciberras.

Xehed il-<u>Perit Frederick Valentino</u> li qal li li hu wiehed mill-periti li d-Dipartiment tal-Artijiet jinnomina biex huma jaghmlu l-istimi ta' artijiet li jkun bi hsiebu d-dipartiment imur quddiem l-L.A.B. bihom. Dwar *policy* u principji generali qal li d-dipartiment qatt ma ddettalhom *policy*. Huma jimxu dejjem ai termini tal-Ligi tal-Arbitragg, jigifieri *number one* tiddistingwi jekk l-art li hi esproprjata hix *building site* jew raba agrikola, imbaghad a bazi tan-*notice to treat* l-avviz ghall-ftehim, kemm ikunu sejrin ir-rati tal-prezzijiet vigenti ta' dak iz-zmien jimxu fuq dak il-kriterju - fiz-zmien meta huma jircievu l-komunikazzjoni u dan skond id-dispost tal-Kapitolu 88, skond in-*Notice to Treat* u skond il-prezzijiet li ghaddejjin fuq is-suq. L-ewwel ghandek il-*Government's Decleration* jew il-*President's Decleration* segwita bin-*Notice To Treat*. A bazi tal-ligi tal-esproprju dik tiddefinixxiha, tghid dik hija *building* u dik hija *agricultural land*. It-tieni stadju huwa l-avviz ghall-ftehim li jigi notifikat lill-partijiet u fuq dik hu jibbaza l-valuta, il-*quantum*, tal-valur tal-art, kemm jekk hi art agrikola u kemm jekk hi art fabrikabbli u l-prezz taghha fis-suq. Il-potenzjal ta' zvilupp ma jidholx fiha.

Xehed <u>Il-Perit Joseph Mizzi</u> li qal li hu fil-fatt gieli gie nkarigat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet biex jaghmel il-valutazzjonijiet ghal skop ta' esproprjazzjoni. Meta jsiru espropriazzjoni hemm diversi fatturi li wiehed jiehu in konsiderazzjoni. L-istimi jvarjaw peress li huma in generali u xejn bil-miktub. Hu jaghmel access u jibbaza fuq il-Kapitolu 88 u l-kriterju li jqis huwa appuntu jekk l-art

hijiex fabbrikabbli jew agrikola u l-*market value* tal-gurnata. Meta kienu fl-L.A.B. kienu jkunu zewg periti f'daqqa. Il-prezz attwali tas-suq miftuh huwa dak illi jorbot. Ra fol 94 u qal li mad-daqqa t'ghajn wiehed jghid li bilfors din l-art hija agrikola, u bhala valur mijiet ta' liri jista' jkollha mhux eluf.

Xehdet Il-Perit Carmen Sutton u qalet li hi gieli giet inkarigata mill-Kummissarju ta' l-Artijiet biex taghmel valutazzjonijiet ta' art ghal skop ta' esproprjazzjoni. L-ewwel kriterju huwa li tara l-prezz tas-suq dwar l-art in kwistjoni, taghmel *site inspections*, taghmel ricerka fuq l-art u tara x'restrizzjonijiet u x'potenzal ghandha l-art. Imbaghad tasal ghall-prezz gust u li jkun fis-suq. Element importanti huwa jekk hux fabrikabbli kif ukoll jekk hemmx nies li qed jokkupaw l-art u jistghu jaghmluhielek difficli allura dak jirrifletti ruhu fil-prezz. Il-kriterji biex jigi stabbilit art hux fabbrikabbli jew le hija *policy* li tara l-interpretazzjoni tal-*Land Requisition Ordinance*. Taghmel referenza wkoll ghall-pjan regolatur mahrug mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar li nhareg fl-1992.

## D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

***D1: Principji li johorgu mis-sentenza Vica Limited vs Il-Kummissarju ta' l-Artijiet:***

Illi din il-Qorti kif presjeduta gja kella l-okkazzjoni tindhol fil-fond fl-ezami ta' l-effetti ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni fis-27 ta' Jannar, 2009 (Rikors Nru: 744/00FS) fis-sentenza fl-ismijiet **Vica Limited vs Il-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Generali tar-Repubblika** fejn qalet fis-sezzjoni D7:

"***L-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Kap 319:***

Is-socjeta` rikorrenti sostniet li l-Konvenzjoni Ewropea kif inkorporata fil-Ligi ta' Malta permezz ta' l-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea u cioe` Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta huwa applikabbli ghal kaz in ezami u dan minhabba s-segwenti:

Fil-konfront ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol l-Istat Malti ghazel li ma jaghmel l-ebda riserva, kuntrarjament ghal kif permess lilu mill-artikolu 64 tal-Konvenzjoni Ewropea, bhal fil-kaz ta' l-artikolu 10, fil-konfront ta' l-Artikolu 6(2) u

anke fil-konfront ta’ dawk l-artikoli tal-Kodici Kriminali li jitkellmu fuq id-difiza legittima. Ghalhekk japplika l-artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-istess mod il-principji tal-konvenzjoni kellhom jigu applikati, u hawnhekk wiehed jirreferi ghall-kaz ta’ **De Becker vs Belgium** tad-9 ta’ Gunju 1958 fejn inghad illi:
*“Contracting Parties have undertaken, without prejudice to the provisions of Article 64 of the Convention, to ensure that their domestic legislation is compatible with the Convention ... it follows that the Commission is competent to consider whether the domestic legislation of the Contracting parties is compatible with the Convention, and that this competence exists likewise in respect of laws promulgated before the date on which the Convention came into force.”*

Interessanti huwa l-fatt li dan mhux fatt li sehh darba izda, li baqa’ ghaddej sal-lum billi t-tehid ghadu fis-sehh u ghadu ma giex finalizzat il-kuntratt ta’ trasferiment u anqas il-hlas tal-kumpens dovut lir-rikorrenti. Dawn il-fatti sehhew u baqghu jsehhu wara d-data li l-Kapitolu 319 dahal fis-sehh.

Fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fis-7 ta’ April, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju ta’ l-Artijiet u l-Avukat Generali tar-Repubblika** (Rikors Nru: 30/03FS) [liema silta sejra titiehed *in toto* ghalkemm f’xi aspetti sejjer ikun hemm ripetizzjoni ta’ dak li ntqal fuq dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, izda jekk wiehed joqghod jaqta’ partijiet mis-silta li gejja jitlief il-kontinwita` ta’ l-istess] intqal:

“L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jghid hekk:-

"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandhu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief **fl-interess pubbliku** (enfazi tal-Qorti) u bla hsara tal-kondizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

Izda d-dispozizjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa **biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' (enfazi tal-Qorti)** skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni."

Dan l-artikolu allura jipprotegi d-dritt specifiku *"to the peaceful enjoyment of possessions the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case "article 1 is in substance guaranteeing the right of property". Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights*, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition p. 516 et seq);

Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [I. A Manche'] fit-12 ta' Dicembru 1989 fl-ismijiet **Perit Joseph Barbara vs Kummissarju ta' l-Art** inghad li hadd ma jista` jigi mgieghel jitlaq minn idejh proprjeta` tieghu jew ihalli lil haddiehor jaghmel uzu minnha, hlief ghal skop pubbliku u bi hlas ta' indennizz gust.

Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fit-30 ta' Dicembru, 1993 fl-ismijiet **Dr. Carmelo Vella et vs Is-Segretarju tad-Djar et** [1][LXXVII-II-390] inghad:
"Il-pubbliku nteress li f'ismu jittiehdu dawn id-decizjonijiet u jsiru dawn l-atti mill-awtorita` pubblika – emanazzjoni tar-res pubblica, l-universalita` tar-res li fiha jingabar il-gid komuni tac-cittadini kollha, u ghal-liema gid komuni huma diretti l-ligijiet – qatt ma jista' jkun riferit ghal kwalsiasi interess privat. L-interess huwa dejjem privat meta m'ghandux applikazzjoni ghall-generalita` tac-cittadini, ta' l-universalita` tal-pubbliku fl-istat. Ir-ragunament fis-sentenza *Galea versus Holland* (Qorti ta' l-Appell, 20 ta' Jannar 1980) huwa fallaci ghaliex l-uzu ta' fond ghal skopijiet kulturali jista' jkun maghmul fl-interess pubbliku jekk l-attivita` kulturali tkun maghmula minn awtorita`

[1] Fejn fondi rekwisizzjonati gew allokati lis-Socjeta' Filarmonika San Leonardo

pubblika u mhux meta tkun maghmula minn persuna jew assocjazzjoni privata, billi l-uzu, fl-ewwel lok, huwa fl-interess ta' dik il-persuna jew assocjazzjoni. Il-possibilita` ta' access tal-pubbliku ghal dik l-attivita` ma tittrasformahiex b'daqshekk minn attivita` li hija intrinsikament privata f'attivita` intrinsikament pubblika. U difatti dik l-accessibilita` tista' tigi ristretta u tirritratta kif jidhirlu l-interess privat";

Fil-kawza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' April, 1996 fl-ismijiet **Perit Dom Mintoff vs Onor Prim Ministru**[2] [LXXX-I-207] il-Qorti ezaminat il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u ghamlet sunt tassew interessanti tal-kazijiet imsemmija li huma l-aktar importanti fl-interpretazzjoni tal-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u din tinsab publikata f'pagni 261 sa 270 u l-Qorti mhix qedgha tinkludiha semplicement minhabba t-tul taghha. Qedgha pero` tikkwota parti minn pagni 270/ 271 fejn jinghad:
"Minn kif tikkonkludi din il-Qorti jemergi minn din ir-rassenja ta' gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem, is-segwenti process mentali:

Fl-ewwel lok, l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol Addizzjonali tal-Konvenzjoni Ewropeja jipprotegi mhux biss kontra l-esproprjazzjoni vera u proprja fis-sens klassiku kif nafuh, izda anke kontra l-esproprjazzjoni *de facto* u cioe` kif intqal fil-kaz ta' Fredin, f'dawk ic-cirkostanzi li fis-sustanza jekwivalu ghal esproprjazzjoni.

Ghall-fini ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol Addizzjonali ghall-Konvenzjoni l-kelma "*possessions*" fit-text Malti "possedimenti" ghandha tircievi sinifikat ampju u fit-tutela taht dan l-artikolu hemm inkluz ukoll dik kontra interferenzi fl-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta` u tad-drittijiet relattivi;

Fl-ewwel stadju tal-process mentali li jrid jaghmel il-gudikant, ghandu jigi stabbilit, l-ewwel u qabel kollox, jekk

[2] Fejn ftit wara l-elezzjoni tal-1987 gie deciz li jinbena Power Station f'Marsaxlokk, u r-raba' vicin tad-dar tar-rikorrent kienet giet esproprijata, u inbniet cumnija vicin, kif ukoll saret mina taht, u dan kollu sar vicin tad-dar tar-rikorrent.

effettivament kienx hemm esproprjazzjoni vera u proprja kif ukoll *de facto* jew inkella thalliex integru d-dritt ta' proprjeta` pero` saret ingerenza u interferenza fit-tgawdija pacifika ta' l-istess. Sussegwentement il-gudikant irid jara jekk din il-privazzjoni saritx fl-interess pubbliku u taht kundizzjonijiet ben definiti bil-ligi. Fl-ahhar nett ghandu jigi rikonoxxut lill-Istat id-dritt u l-poter illi jirregola l-uzu tal-proprjeta` in konformita` ma' l-interess generali. F'dan l-ezercizzju, specjalment f'dak finali, l-Istat ghandu jgawdi margini lat ta' diskrezzjoni, dejjem pero`, entro l-limiti li jassikuraw li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop persegwit hemm dak il-proporzjon li ghalih jaghmlu referenza s-sentenzi tal-Qorti Ewropeja u b'mod illi min ikun sofra ingerenza jew privazzjoni tal-proprjeta` tieghu ma jkunx gie assoggettat ghal sagrificcju partikolari u esorbitanti, cioe` eccessiv;"

Fil-kawza fl-ismijiet **John Bugeja nomine vs Kummissarju tal-Artijiet** [3] deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [I. A Magri] fl-4 ta' Ottubru, 1996 il-Qorti sostniet li:
"Din il-Qorti taqbel li l-kliem ta' l-artikolu 6 jorbtu lic-cittadin izda tifhem li l-limitazzjoni imposta fuq il-privat qedha hemm, biex, fil-mument tad-dikjarazzjoni presidenzjali dan (cioe` c-cittadin) ma jkunx jista' jressaq proceduri gudizzjarji intizi biex din id-dikjarazzjoni tigi attakkata fil-Qrati ordinarji w b'dan il-mod il-poter tal-istat li jiehu forzozament proprjeta privata jigi stultifikat. Id-dritt tal-istat li jiehu proprjeta` privata huwa rikonoxxut sew mill-Kostituzzjoni kemm ukoll mill-Konvenzjoni Ewropeja, dment li jigi ezercitat konformement mas-salvagwardji imposti mill-istess Kostituzzjoni u Konvenzjoni. Izda jekk il-fatti sussegwentement ghal dik id-dikjarazzjoni w tehid forzuz tal-pussess ta' proprjeta` juru li jonqos l-element ta' l-"interess pubbliku", ma jistax ic-cittadin, "*a priori*" jigi eskluz mid-dritt li jikkontesta d-dikjarazzjoni presidenzjali. Altrimenti d-dikjarazzjoni ta' "interess pubbliku" ssir biss umbrella ghall-agir totalitarju tal-Gvern li facilment ikun jista' jinheba wara din id-dikjarazzjoni sabiex jakkapparra

[3] Fejn id-dikjarazzjoni tal-Gvern ghall-esproprijazzjoni saret fl-1974 ghal art il-Marsa u fl-1991 gie dikjarat li porzjoni minnha ma kienitx aktar mehtiega ghal skopijiet pubblici, u liema art giet assenjata lill-Malta Shipbuilding Company Limited biex din utilizzata bhala car park privata.

proprjeta` privata biex wara jaghmel biha li jrid - anke jittrasferiha lill-persuni jew enti privati.…

ghalkemm id-dikjarazzjoni, per se, mhux kontestabbli, ic-cirkostanzi futuri jistghu jaghtu lok ghal ripensament dwar l-uzu li ghandu jsir minn dik l-art."

Ukoll fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [I. A Magri] fit-18 ta' Jannar 1999 fl-ismijiet **Agnes Gera de Petri**
**Testaferrata Bonici Ghaxaq vs Avukat Generali et**[4] inghad li jekk post jittiehed mill-Gvern b'espropjazzjoni ghal *possession and use* ghax mehtieg ghal skop pubbliku ma jistax wara jinghata lil terzi persuni ghal skop

[4] Ghal perjodu twil ta' hafna snin ma kien hemm ebda kontestazzjoni da parti tar-rikorrenti dwar il-validita' tad-dikjarazzjoni tal-Gvernatur fuq il-htiega tat-tehid forzuz tal-imsemmija proprjeta' ghal skop pubbliku. Infatti jirrizulta li bejn in-1958 u in-1976, meta gew istitwiti l-proceduri quddiem l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, kienu ghaddejin trattativi bejn is-sid u l-awtorita' esproprjanti sabiex jigi determinat l-kera xieraq u jigi stabbilit liema ambjenti jkunu milquta bl-esproprjazzjoni. Alfio Testaferrata Bonici Ghaxaq oggezzjona ghal kera offrut bhala inadegwat, oppona ukoll ghall akkwist b'titolu ta' pussess u uzu peress li l-intimat kien sejjer "jikkonverti l-fond ghal parti accessorja tat-Teatru Manoel b'mod li din id-dar ma tibghax tezisti iktar fl-entita' taghha pristina". Kien biss wara xi zviluppi li graw fil-1991 li r-rikorrenti bhala proprjetarja tal-fond in kwistjoni hasset li d-dikjarazzjoni originali tal-Gvernatur tal-1958 ma kienetx aktar valida. Infatti gew mressqa provi li jindikaw li, ghalkemm l-ambjenti tal-fond fuq imsemmi jservu skop kulturali u diversiv li huwa l-ghan ewlieni tat-tnexxija tat-Teatru kif jipprovdi l-Manoel Theatre Management Committee, l-ambjenti kollha formanti l-proprjeta' in kwistjoni, hlief ghal xi ufficini uzati mill-Manoel Theatre Management Committee, jinsabu moghtija lil privat u cioe l-Miveda Co. Ltd. li tiggestixxi, taht titolu ta' kera u profit sharing, ir-restaurant Vilhena u l-bar, il-Patrimonju Publishing Limited li tikri xi ambjenti fit-tieni sular u l-Friends of The Manoel Theatre li jikru is-sala Isouard ghal funzjonijiet privati. Il-Manoel Theatre Management Committee, li hija l-enti nazzjonali inkarigata mit-tmexxija tat-teatru nazzjonali, tuzufruwixxi minn dawn l-arrangamenti ma' terzi privati billi, kif jidher tinkassa cirka LM5,000 jew LM6,000 fis-sena.

kummercjali. Din twassal ghan-nullita' tal-espropjazzjoni. F’din il-kawza jinghad:

“Issa l-Kap 88 (gia Kap 136) huwa intiz biex jirregola l-**akkwist** ta' artijiet u mhux semplicement biex jikkontrolla l-uzu tal-istess. Il-mod kif tali art tigi akkwistata u cioe b'xiri assolut, pussess u uzu jew b'dominju pubbliku hija irrilevanti billi mill-mument tad-dikjarazzjoni tal-Gvernatur illum tal-President ta' Malta, dik l-art tohrog mill-pussess ta' sidha u tali pussess jghaddi f'idejn l-awtoritajiet. Dan johrog car mill-provvedimenti ta' l-Artikolu 12 tal-istess Kap 88…

L-interess pubbliku f'kazi ta' tehid ta' proprjeta privata hija l-konsiderazzjoni principali meta jigi ezaminat jekk tali tehid huwiex konformi mad-drittijiet fondamentali konferiti mill-Konvenzjoni Ewropea.

Il-koncett ta' interess pubbliku ma jsib ebda definizzjoni la fil-Konvenzjoni, u lanqas fil-Kostituzzjoni ta' Malta. L-istess Kostituzzjoni tissoggetta d-dritt lill-Gvern ghat-tehid obbligatorju ta' proprjeta meta hemm disposizzjonijiet ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist. Issa l-Kap 88 li hija l-ligi li tirregola tali tehid, jiddefinixxi "skop pubbliku", bhala dak li ghandu x'jaqsam ma' l-uzu eskluziv tal-Gvern jew ma’ l-uzu pubbliku generali, jew li ghandu x'jaqsam ma jew jiswa ghall-interess jew qadi tal-pubbliku (sew jekk l-art tkun ghall-uzu tal-Gvern sew jekk le) ..... u jfisser ukoll kull skop iehor imsemmi bhala pubbliku minn xi ligi."

L-artikolu 3 ta’ l-istess Ordinanza jaghti l-fakolta' lill-President ta' Malta li jiddikjara illi art hija mehtiega ghal skop pubbliku. Tali dikjarazzjoni hija prova tan-natura pubblika tat-tehid billi skond l-artikolu 6 hadd ma jista' jitlob prova barranija.

Maz-zmien u bl-izvilupp ta' gurisprudenza f'dan ir-rigward din ir-rigidita' fl-interpretazzjoni ta' x'jammonta ghall-skop pubbliku, issubiet kambjamenti u l-Qrati bdew jezaminaw jekk t-tehid forzuz ta' proprjeta' taht l-umbrella tal-ligi, kienx verament fl-interess pubbliku jew jekk kienx rizultat

ta' xi abbuz ta' l-awtoritajiet. Bdiet tigi adoperata l-mizura ta' x'inhu accettabbli f'socjeta' demokratika…

Izda fil-fehema ta' din l-Qorti l-interess intrinsikament privat ta' uhud li jibbenefikaw essenzjalment minn negozju gestit minn proprjeta' tar-rikorrenti jxejjen dak l-interess pubbliku li trid il-Konvenzjoni Ewropea sabiex tehid forzuz ta' proprjeta` jkun gustifikat."

Interessanti ferm ghas-suggett in ezami hu dak li ntqal fil-kawza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru, 1999 [LXXXIII-I-246] fis-sentenza tal-kawza fl-ismijiet **John Mousu`et vs Direttur tal-Lottu Pubbliku et**[5]. Il-Qorti ghamlet l-evaluwazzjoni taghha u enfasizzat id-distinzjoni bejn "l-iskop pubbliku" u "l-interess pubbliku". Qalet:
"Interess pubbliku u skop pubbliku:

Minn dan l-argument ir-rikorrenti jridu jaslu ghall-konkluzjoni li ma jistax jinghad "li l-fond in kwistjoni jrid jitqieghed biex jintuza ghal skop pubbliku minn terza persuna li hija *self-employed*". Ma rridux ninsew, izda li dak li tippermetti l-Konvenzjoni mhux li t-tehid ta' proprjeta` privata jsir "ghal skop pubbliku", izda li jsir "fl-interess pubbliku". Jekk ir-rikorrenti jridu jghidu li hemm

[5] Il-fatti ta' dan il-kaz graw hekk. Missier ir-rikorrenti, kien kera fond il-Furjana lil Carmel Bezzina b'effett mill-1966 u fl-1977 kienet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta dwar Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici. Id-dikjarazzjoni, li kienet imxandra ghall-ghanijiet ta' l-artikolu 9 (1) ta' l-Ordinanza, tghid illi l-fond ***de quo*** hu mehtieg ghal skop pubbliku u illi l-akkwist ghandu jsir b'xiri assolut. Billi ma kien intlahaq ebda ftehim bejn is-sidien u d-Dipartiment ta' l-Artijiet dwar il-kumpens li jmiss lis-sidien, kien sar rikors quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet u l-Bord, wara li ffissa l-kumpens, kien hatar Nutar biex jippubblika l-Att ta' Akkwist. L-akkwist, izda, baqa' ma sarx, ghax id-Dipartiment ta' l-Artijiet sab xi diffikultajiet dwar il-provenjenza tat-titolu tas-sidien u dwar id-denunzja ghall-ghanijiet tat-taxxa tal-mewt. Madankollu, ghalkemm il-kuntratt baqa' ma sarx, jidher lir-rikorrenti kienu lesti li jidhru fuq il-kuntratt u jiehdu l-kumpens stabbilit mill-Bord, tant li lkoll iffirmaw prokura biex jaghtu lir-rikorrent John Mousu` s-setgha li jidher ghalihom fuq l-Att.

principju assolut, li jghodd dejjem, li jghid li t-tehid ta proprjeta` ma jkunx fl-interess pubbliku kull meta l-hsieb tal-Gvern ikun li l-proprjeta` mehuda jaghtiha lil privati ohra, din il-Qorti ma taqbilx maghhom. Hekk qalet din il-Qorti (ippresjeduta minn Imhallef iehor), f'sentenza moghtija fil-25 ta' Lulju, 1996 fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Borg *versus* Prim Ministru et**:

"Naturalment, din il-Qorti ma tistax teskludi li jista' jkun hemm sitwazzjonijiet fejn art tittiehed minghand persuna biex tinghata lil persuna ohra u dan ikun fl-interess pubbliku. Dan jista' jsehh f'kuntest tal-promozzjoni tal-gustizzja socjali, bhalma gie anke rikonoxxut mill-Qorti Ewropeja fil-kaz **James vs U.K.** (1986). Kull kaz irid jigi ezaminat u vvalutat fuq il-fattispecje partikolari tieghu. Fl-ahhar mill-ahhar hi l-Qorti li, fil-kaz konkret, trid tkun sodisfatta li dak li qed isir jew li bi hsiebu jsir hu fl-interess pubbliku"; (Kollezz. pg. 258)…

"Zewg koncetti li mhumiex ko-estensivi. Dan ghaliex l-iskop pubbliku hu, fil-fehma ta' din il-Qorti, aktar wiesgha, marbut mal-finalita` ahharija li ghaliha l-fond ikun qed jigi espproprijat, u mhux necessarjament limitat b'definizzjoni preciza. Filwaqt illi l-interess pubbliku kellu jirrizulta attwali u ben definit b'mod li jipprova li l-esproprjazzjoni tkun mehtiega biex tiggova lill-komunita` anke jekk dan kien mehtieg li jsir a skapitu ta' l-interess privat. Hu ghalhekk illi l-eccezzjoni fl-artikolu 1 ghall-principju fondamentali li hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu, "hlief fl-interess pubbliku" kien jimporta necessarjament ezercizzju ta' investigazzjoni bejn l-interssi tal-pubbliku in generali u l-interessi ta' persuna privata li tkun ser tigi mcahhda mid-dritt tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha, bhala eccezzjoni ghad-dritt fondamentali b'dak l-artikolu enuncjat;

"L-ewwelnett irid jigi nnotat li hemm differenza sostanzjali bejn l-iskop pubbliku li hemm imsemmi fl-artikoli 3, 4, 8(1) tal-Kap 88 u l-interss pubbliku li ssemmi l-Kostituzzjoni. Kwazi fl-artikoli kollha tal-Kap. IV, jigifieri dak li jittratta d-drittijiet fondamentali … u f'dan it-terran … il-kompitu

taghha (tal-Qorti Kostituzzjonali) huwa li tezamina u tiddefinixxi l-kontenut u limiti ta' l-interess pubbliku u safejn dan jista' jiggustifika l-intruzzjoni tal-poter pubbliku fl-isfera tad-drittijiet fondamentali tal-persuna u tal-privat" (Vol. LXXV, pt. I, p. 332 et seq);" (Kollezz pg 271, 272).

Fil-kawza fl-ismijiet **Mario Cutajar noe vs Kummissarju tal-Art et**[6] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru, 2001 jinghad li:
"Tikkonsidra s-segwenti:-

a) Ma jista' jkun hemm assolutament l-ebda dubju li l-operazzjoni u t-tmexxija ta' sptar privat, anke jekk immexxi fuq linji kummercjali, ghandha kontenut socjali qawwi in kwantu tali servizz ta' kura jifforma parti mill-infrastruttura ta' kura accessibbli ghall-pubbliku in generali. Dan jakkwista aktar sinifikat f'cirkostanzi fejn l-Istat – kif hu pacifiku li sehh fiz-zmien rilevanti – jadotta politika li jiffavorixxi l-partecipazzjoni tal-privat biex jipprovdi facilitajiet ta' kura alternattivi ghal dawk ta' l-Isptarijiet pubblici. Ma kien hemm allura l-ebda dubbju illi l-fatt li kien ser jigi zviluppat Sptar privat kien fih innifsu zvilupp ta' interess pubbliku.

b) Wisq anqas jista' jkun hemm dubbju illi l-holqien u l-kostruzzjoni ta' toroq li jipprovdu access ghall-pubbliku in

[6] F'dan il-kaz s-socjeta' rikorrenti kienet proprjetarja ta' bicca art fabbrikabbli fi Psaila Street, liema art hija vicin ghal bicca art ohra fl-imsemmija trejqa li ma tinfidx appartenenti lis-socjeta' Golden Shepherd Group Ltd. u li fuqha din l-ahhar imsemmija socjeta' kienet ser tibni u tmexxi sptar privat maghruf bhala "St. Philip Private Hospital"; illi l-applikazzjoni ghall-bini ta' dan l-isptar privat giet approvata dment illi l-entratura minn Psaila Street titwessa' u ghal dan il-ghan fil-Gazzetta tal-Gvern giet ippubblikata Ordni ta' Esproprijazzjoni li permezz taghha gie mgharraf li giet esproprijata bicca art mill-art fuq imsemmija proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti; Is-socjeta' rikorrenti sostniet li kontrarjament ghal dak li hemm dikjarat fil-fuq imsemmija Ordni, din l-esproprijazzjoni mhix qed issir ghal skop pubbliku kif hemm mahsub fil-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta u mhix qed issir fl-interess pubbliku izda sabiex jigi akkomodat l-interess purament privat ta' Golden Shepherd Group Ltd., fl-investiment progettat taghha;

generali minn post ghal iehor hu forsi il-manfestazzjoni l-aktar cara u qawwija ta' servizz moghti lill-pubbliku. Il-pubblicita' fl-uzu ta' toroq li jiggarantixxu access ilha minn zmien immemori, sa minn qabel l-Imperu Ruman, rikonoxxuta bhala wahda mill-funzjonijiet essenzjali ta' l-attivita' ta' l-Istat. Infatti, fil-fehma tal-Qorti, l-appellant ma setax isib raguni aktar dghajfa minn dik taht ezami biex jikkontesta l-operat ta' l-awtoritajiet kompetenti citati f'din l-istanza.

c) Certament ma seta' jkun hemm l-ebda limitazzjoni fuq il-jedd ta' l-Istat li jipprovdi toroq ghall-access tal-pubbliku ghal kwalunkwe destinazzjoni, sew jekk hi wahda ta' indole pubblika, kif ukoll ta' indole privata, ghaliex dan kien propju l-mezz kif jassigura l-izvilupp ordinat tal-pajjiz…

Kien ghalhekk ukoll illi filwaqt illi l-principju rikonoxxut mill-organi gudizzjarji ewropej kien illi "the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value would normally constitute a disproportionate interference, legitimate objectives of "public interest" such as pursued in measures of economic reforms or measures designed to achieve a greater social justice, may however call for less than the reimbursement of the full market value...

Kif sewwa gie ritenut minn din il-Qorti f'diversi insenjamenti taghha, fosthom fis-sentenza "**Dr. Carmelo Vella et vs. Segretarju tad-Djar et**" li fuqha strah l-istess appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu "haga jew ghemil ma jitqiesx li sar fl-interess pubbliku jekk jaqdi l-interess privat. L-interess huwa dejjem privat meta m'ghandux applikazzjoni ghall-generalita' tac-cittadini". Fil-kaz taht ezami l-esproprjazzjoni manifestament kellha applikazzjoni ta' beneficcju ghall-kollettivita'."

Fil-kawza fl-ismijiet **Pawlu Cachia vs Avukat Generali et**[7] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Dicembru,

---

[7] Ir-rikors kien jirrigwarda art u fond f'Benghajsa propjeta' tar-rikorrent li harget fuqha kl-ittra ufficjali ghal xiri assolut fl-1969,

2001 il-Qorti accennat ghas-segwenti principji [liema principji jkomplu jelaboraw l-insenjament ta' din il-Qorti f'gjudikati ohra, fosthom fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "**L-Onor. Perit Dominic Mintoff et – vs – Onor Prim Ministru et**", deciza fit-30 ta' April, 1996]:

a) Il-ligijiet li jaghtu s-setgha lill-Istat li jesproprja proprjeta' ta'
individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettivita'. Hu pacifiku li dan id-dritt huwa rikonoxxut kemm fl-art. 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll fl-ewwel artikolu ta' l-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Infatti l-Kostituzzjoni tipprovdi li ebda haga fl-art. 37, li jenuncja l-jedd fondamentali ta' l-individwu kontra t-tehid obligatorju tal-proprjeta' tieghu, "m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew il-hdim ta' xi ligi sa fejn tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta`..............." Fl-istess vena l-ewwel artikolu ta' l-ewwel Protokoll, li wkoll jenuncja l-istess dritt, jipprovdi li d-disposizzjonijiet f'dak l-artikolu "m'ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skond l-interess generali jew biex jizgura hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".

b) Kellu jkun ukoll manifest illi d-dritt moghti lill-Istat li b'ligi jesproprja l-proprjeta tal-privat, ma kienx u ma huwiex wiehed assolut u insindakabbli, izda kellu jigi ezercitat strettament fil-parametri stabbiliti mhux biss fil-ligi li tawtorizza l-esproprju, imma wkoll fl-osservanza shiha tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. F'dan ir-rigward l-operat ta' l-Istat hu soggett ghall-verifika mill-organi gudizzjarji.

---

kif ukoll hareg l-avviz ghal ftehim dwar il-kumpens, liema kumpens ir-rikorrent ma accettax. Meta gie intavolat ir-rikors parti mill-art qed tintuza mill-Malta Freeport, parti sostanzjali ta' l-art, inkluz il-fond "Falcon House" kienet r-residenza tar-rikorrent u ghalhekk fil-pussess tieghu. Il-Gvern ghadu ma utilizzax dawn il-partijiet, izda l-Gvern baqa jirrifjuta kli jirrilaxja dawn l-artijiet. Ghalhekk ir-rikorrent sostna li ma jezistix interess pubbliku ghat-tehid ta' dawn l-artijiet.

c) Id-dritt ta’ l-esproprju moghti lill-Istat ghandu jitqies li hu eccezzjoni, ossia limitazzjoni tad-dritt fondamentali ta’ kull individwu li jgawdi il-proprjeta’ pacifika tal-possedimenti tieghu. Dan ifisser li l-jedd ta’ l-individwu kellu jipprevali fejn l-Istat ma jkunx issodisfa adegwatament l-osservanza tad-dettami tal-Kostituzzjoni, tal-Konvenzjoni jew tal-Ligi li bis-sahha taghha agixxa. Il-limitazzjonijiet tal-jeddijiet fondamentali, kif enuncjati kemm fil-Kostituzzjoni kif ukoll fil-Konvenzjoni, kellhom allura jigu applikati restrittivament fis-sens li f’kaz ta’ dubju dak id-dubju kellu jmur favur l-individwu u mhux favur l-Istat. Dan naturalment ma jfissirx li fejn l-Istat ghandu margini wiesgha ta’ azzjoni dan kellu jigi b’xi mod imnaqqas jew imxekkel b’xi process ta’ interpretazzjoni.

d) Una volta l-limitazzjoni kienet favur l-Istat, kien jispetta lil, u
jinkombi fuq, l-Istat li jipprova adegwatament li fil-kaz partikolari taht ezami kienu jokkorru dawk l-elementi *sine qua non* mehtiega biex jintitolawh jagixxi fil-konfront ta’ l-individwu b’mizura, in forza ta’ ligi, li tkun ser tipprivah mill-possedimenti tieghu jew l-uzu taghhom. Rikonoxxut li d-dritt ta' l-Istat li jesproprja jew jillimita l-uzu tal-possedimenti ta’ l-individwu kien jikkostitwixxi deroga tal-jedd fondamentali u limitazzjoni tieghu, kien car illi dak id-dritt kellu jigi ezercitat biss fejn u sa kemm kien necessarju. Dan ghax kien fuq kollox obbligu primarju ta’ l-Istat li jirrikonoxxi d-drittijiet fondamentali ta’ individwu, iwettaqhom u jharishom. L-Istat allura, ma kellux, bla raguni valida u gustifikattiva skond il-ligi, il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, bla bzonn ixekkel il-jedd ta’ individwu ghat-tgawdija tal-possedimenti tieghu, u tali xkiel fejn mehtieg, kellu mhux biss ikun proporzjonat, mal-htigijiet tal-kollettivita’ imma wkoll ma kellux jestendi lil hinn mill-htigijiet taghha. Minn dan johrog il-principju bazilari ghall-mertu taht ezami li fejn il-process tat-tehid tal-proprjeta’ ma jkunx gie konkjuz, u allura il-mizura setghet titqies f’dak l-istadju bhala wahda ta’ tehid ta’ pussess jew regolament ta’ uzu ta’ proprjeta’, l-Istat kellu l-obbligu li jirrilaxxja l-possediment lill-individwu, proprjetarju taghhom biex igawdihom appena ikun jirrizulta li ma kienetx ghadha

tokkorri r-raguni valida u gustifikattiva li pprovokat l-azzjoni ta’ l-Istat.”

Ta’ min jinnota li fil-kawza fl-ismijiet **Salvatore Abdilla vs Onor. Segretarju Parlamentari ghall-Ambjent u Artijiet u Kummissarju ta’ l-Artijiet**[8] il-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta’ Mejju 2003 ikkwotat s-sentenza taghha [diversament komposta] tat-30 ta’ Novembru, 2001 fl-ismijiet **Mario Cutajar noe vs Il-Kummissarju ta’ l-Art et** fejn kienet qalet:
“Il-Qorti Ewropea fir-rigward tas-sinjifikat tat-terminu “*the public interest*” fl-ewwel artikolu ta’ l-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, irriteniet illi “*a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be “in the public interest”. Nonetheless the compulsory transfer of property from one individual to another may, depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest*”. Din l-enuncjazzjoni ta’ principju fil-kawza James and others (1986) giet ulterjorment elaborata fl-istess gudizzju hekk: “*The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be “in the public interest” even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken”.*

[8] L-allegazzjoni tar-rikorrent kienet li l-intimati dahlu fl-art tieghu abuzivament u illegalment fin-nuqqas ta’ Dikjarazzjoni Presidenzjali antecedenti. Din il-proprjeta` tar-rikorrenti kienet tikkonsisti f`Razzett u bicca art mieghu li kienu jinsabu f`Notabile Road, Zebbug. Dan ir-razzett twaqqa’ fis-sena 1985 u kemm l-art sottostanti kif ukoll dik il-bicca art li kellu mieghu gew inkorporati, kwazi fl-intierezza taghhom, fi progett ta twessiegh ta’ triq. Skond ir-rikorrent l-art tieghu ttiehdet biex jigi vvantaggat certu Lorry Zammit li, mhux ‘l boghod min fejn kellu l-art l-appellant, kellu l-hsieb li jiftah *petrol station* (din il-*petrol station* spiccat biex ma fethet qatt). Skond l-appellant, bl-art li ttehditlu it-triq twessghet b’tali mod li giet kwazi tizbokka go din il-*petrol station* li kienet ippjanata, b’mod li min ikun ghaddej mit-triq jispicca effettivament ikollu jidhol, irid jew ma jridx, f’din il-*petrol station*, b’vantagg ekonomiku evidenti ghall-istess Zammit.

In forza ta' dan ikkonfermat din il-parti tas-sentenza tal-Prim' Awla fejn kienet qalet:
"Huwa fatt, pero`, illi ancorche` huwa veru dak li jallega r-rikorrenti li t-tehid ta' l-art tieghu saret biex takkomoda l-interessi ta' terz privat (u din il-Qorti tasal biex taccetta li almenu t-tehid sar ukoll fl-interess ta' dan it-terz), b'daqshekk mhux eskluz l-iskop pubbliku kontemplat fl-Artikolu 2 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta li, kif inghad, ma jeskludix il-possibilita` li l-akkwist ikun jinvolvi interess ta' terz; tant hu hekk li 'skop pubbliku' huwa definit, fost ohrajn, bhala dak l-iskop "li ghandu x'jaqsam ma' jew jiswa ghall-interess jew qadi tal-pubbliku (sew jekk l-art tkun ghall-uzu tal-Gvern sew jekk le)" [9] u m'hemmx dubbju li 'Petrol Station' hija ghall-qadi tal-pubbliku."

Fil-kawza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-10 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet **Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet** [10] inghad:
"Ma tistax tithalla fuq il-mera ipotesi ta' bzonn potenzjali, kif lanqas hu lecitu illi l-istat jibqa' jippriva individwu mit-tgawdija tal-possedimenti tieghu, meta l-uzu fl-interess pubbliku jew fl-interess generali, li kien originarjament jissussisti ma jibqax ghal xi raguni jew ohra mehtieg......

".....Kien l-istat li kellu jaghmel il-prova, mhux biss illi kien hemm konkretament il-htiega ta' l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku jew fl-interess generali, imma wkoll li dak il-bzonn jibqa' jissussisti sal-mument meta l-art tkun

---

[9] Hawnhekk l-ewwel Qorti kienet evidentement qed tikkwota mid-definizzjoni ta' "skop pubbliku" moghtija fl-Artikolu 2 tal-Kap. 88.

[10] Originarjament kien hemm il-hsieb li l-art tittiehed bhala parti minn progett agrikolu ("Izra u Rabbi"), li in segwitu pero` wara d-dekors ta' sentejn dan il-progett ma tkomplix u safa' abbandunat; li, in segwitu mbaghad bicciet mill-art ta' l-appellati nghataw b'kera, rinnovabbli annwalment, lil terzi; li l-uzu attwali ta' l-art (skond ma ddikjara l-istess appellant) huwa pero` dak ta' l-insib ta' l-ghasafar ("*bird-snaring*"); li ghal diversi snin l-istess appellant deher propens li jirrilaxxja l-art lill-appellati; u li r-raguni ghan-nuqqas ta' rilaxx m'ghandha l-ebda konnessjoni ma' progetti ta' natura agrikola, imma minhabba progett imsejjah "Park Arkaeologiku" li ghadu pero` ma giex rrealizzat minkejja t-trapass ta' aktar minn kwart ta' seklu mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali li saret fl-1976.

ghaddiet definittivament f'idejn l-istat bit-temm tal-proceduri ta' esproprijazzjoni…

Isegwi allura li l-interess pubbliku kellu jibqa' jissussisti sa dakinhar li jigi ppubblikat dak il-kuntratt. Fil-fehma tal-Qorti wara li l-appellant kien stabbilixxa li l-iskop li ghalih kienet ser tigi esproprijata l-art – jigifieri skop agrikolu – gie abbandunat u ma kellux ghalfejn jara jekk setax kien hemm xi dipartiment iehor li ma kienx jidhol fil-vicenda li seta' kellu pjanijiet ohrajn.

F'dan l-istadju il-Qorti wara li ezaminat d-decizjonijiet tal-Qrati Maltin fuq is-suggett, u apparti r-riferenza li saret fuq gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja dwar id-drittijiet tal-Individwu meta giet ikkwotata parti mis-sentenza **Mintoff vs Prim Ministru**, tixtieq tiireferi ghal xi partijiet ta' sentenzi tal-Qorti Ewropeja. Harsa lejn id-decizjoni tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ta' **James vs U.K.** [A98, para. 39-40 21-Feb-1986] wiehed jinnota:
*"39. The applicants' first contention was that the "public interest" test in the deprivation rule is satisfied only if the property is taken for a public purpose of benefit to the community generally and that, as a corollary, the transfer of property from one person to another for the latter's private benfit alone can never be "in the public interest". In their submission, the contested legislation does not satisfy this condition.*

*The Commission and the Government, on the other hand, were agreed in thinking that a compulsory transfer of property from one individual to another may in principle be considered to be "in the public interest" if the taking is effected in pursuance of legitimate social policies.*

*40. The Court agrees with the applicants that a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, depending upon the circumstances, constitute a legitimate means for promoting the public interest. In this*

*connection, even where the texts in force employ expressions like "for the public use", no common principle can be identified in the constitutions, legislation and case-law of the Contracting States that would warrant understanding the notion of public interest as outlawing compulsory transfer between private parties. The same may be said of certain other democratic countries; thus, the applicants and the Government citied in argument a judgement of the Supreme Court of the United States of America, which concerned State legislation in Hawaii compulsorily transferring title in real property from lessors to lessees in order to reduce the concentration of land ownership (Hawaii Housing Authority vs Midkiff 104 S.Ct.2321 (1984g));"*

Ghalhekk kif intqal fil-James Case tal-21 ta' Frar 1986 (A.98) fid-determinazzjoni ta' x'inhu public interest "*the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one*" izda l-istess sentenza tkompli tghid "*unless that judgement be manifestly without reasonable foundation*".

Infatti fil-James Case fuq citat l-Qorti esprimiet ruhha hekk f'dan ir-rigward "*a deprivation of property effected for no other reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest*."

Fil-kaz ta' **Sporrong and Lonnroth vs Sweden** [A52, para 69 (1982)] il-Qorti marret oltre meta qalet li l-Qorti:
*"had to determine whether a fair balance was struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."*

Fuq dan il-kuncett f'din is-sentenza, Harris, Boyle, Warbrick fil-ktieb Law of the European Convention of Human Rights, p 516 et seq kitbu hekk:
*"The fair balance principle or test laid down in the Sporrong and Lonnroth case finds its authority in two complementary sources. The first is the general balance which the Court holds to be pervasive throughout the Convention between the enjoyment of individual rights an*

*the protection of the public interest, the second is the substantive content of “law” as understood by the Strasbourg Authorities to include protection against the arbitary and disproportionate effects of an otherwise formally valid national law”.*

Fl-imsemmija kawza ta’ **Sporrong and Lonnroth v. Sweden** gew enuncjati tliet principji li, fil-kaz konkret, jistghu jigu applikati jew separatament jew inkella "*in combination*". Kif fissret il-Qorti Ewropea fil-kaz:
*"....this provision comprises three distinct rules. The first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the same paragraph, covers deprivations of possession and makes it subject to certain conditions; and the third rule, stated in the second paragraph, recognises that contracting states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not "distinct" in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interferences with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule...." (A 52 para. 61).*

Dwar dan il-passagg minn din is-sentenza, Harris, O'Boyle u Warbrick fil-ktieb taghhom "Law of the European Convention on Human Rights" (Butterworths, London, 1995), jikkummentaw hekk:
*"The three sentences in Article 1 of the First Protocol will henceforth be referred to as Article 1/1/1, Article 1/1/2 and Article 1/2. It follows from the above passage that Article 1/1/1 is not only a statement of principle. It also provides a third, separate basis for regulating interferences with the "peaceful enjoyment of possessions" that do not qualify as a deprivation of a person's possessions subject to Article 1/1/2 or a control of the use of property subject to Article 1/2. For example, in the **Sporrong and Lonnroth** case itself, the Court found that the grant of expropriation permits, which did not fall under Article 1/1/2 or 1/2, was*

*subject to control under Article 1/1/1 as an interference with the peaceful enjoyment of the houses concerned. When considering whether Article 1/1/1 has been complied with, the court applies a "fair balance" test. In the* ***Sporrong and Lonnroth*** *case, the Court stated: "For the purposes of [Article 1/1/1]....the Court must determine whether a fair balance was struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"." (op. cit., pp. 521, 522).*

Dwar il-kwistjoni jekk esproprijazzjoni tkun saret fl-interess pubbliku, il-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem elaborat il-veduti taghha fuq il-bilanc bejn l-interess pubbliku u l-interess privat fil-kazijiet <u>Lithgow and Others vs. U.K. (1987) and James and Others vs. U.K. (1986).</u> Il-Qorti qalet:
*“The notion of “public interest is necessarily extensive.......The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislative’s judgment as to what is “in the public interest” unless that judgment will be manifestly without reasonable foundation…*

*A taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be “in the public interest” even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken.”*

Ghalhekk il-Qorti sejra tissintetizza l-pozizzjoni dwar l-aspett ta’ interess pubbliku hekk:
Biex it-tehid ta’ proprjeta` privata jkun lecitu jrid ikun fl-<u>interess pubbliku</u> u mhux ghal skop pubbliku. Ma jiddipendix jekk l-oggett huwiex ta’ interess pubbliku, izda jekk huwiex fl-interess pubbliku li l-Istat jakkwista dik il-proprjeta`. Irid ikun hemm interess ghall-generalita` tac-cittadini, ta’ l-universalita` tal-pubbliku fl-istat. Il-harsien tal-proprjeta` privata hija wkoll fl-interess pubbliku. Wiehed irid izomm il-“*fair balance … between the demand*

*of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights*" – dik li riedet il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza ta' **Sporrang and Lonnroth vs Sweden** (A 52, para 69 (1982)). [Dwar id-distinzjoni bejn skop pubbliku u interess pubbliku ara wkoll **Mousu` vs Direttur Lottu Pubbliku** Pg. 271 u 272]. Irid jigi accertat li d-decizjoni mehuda tkun verament ittiehdet fl-interess pubbliku minghajr l-ezercizzju ta' l-arbitrarjeta` manifesta u fir-rispett tad-dritt fundamentali sancit bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

L-ewwel artikolu jittutela mhux biss l-esproprjazzjoni, izda anke cirkostanzi tali li jammontaw ghal esproprjazzjoni ***de facto*** (Sporrang and Lonnroth vs Sweden) kif ukoll fil-kazijiet ta' **Fredin** u ta' **Hentrich** u ta' **Holy Monasteries**, **Spadea and Scalabrino** (control of the use of property).

Ghalkemm il-privazzjoni tal-proprjeta` privata tista' ssir ghall-utilita` pubblika dan ghandu dejjem ikun interpretat ristrettivament. Ghandu jigi evitat li l-individwu jigi assoggettat ghall-privazzjonijiet arbitrarji tal-proprjeta` tieghu (**James Cavendish**).

Il-proprejta` privata ghandha tigi rispettata u l-privazzjoni tal-proprjeta` ghandha ssir taht kundizzjonijiet ben definiti ghalkemm l-Istat ghandu d-dritt li jirregola l-uzu tal-bini in konformita` ma' l-interess generali. Hemm bzonn li jkun hemm ekwilibrju realistiku bejn id-drittijiet tal-proprjetarju u l-ezigenzi tal-kollettivita` u m'ghandiex il-persuna esproprjata tissubixxi sagrificcju partikolari u esorbitanti (**Hakansson & Sturesson**). It-tehid ta' proprjeta` minghajr pagament ragjonevoli normalment jikkostitwixxi "*disproportionate interference*" ghalkemm l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll ma jiggarantix id-dritt ghal kompersazzjoni shiha jew skond is-suq (9/12/94 **Holy Monasteries**). Dejjem irid ikun hemm "a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued" (5/5/95 – **Air Canada**).

Ukoll "*a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless the compulsory transfer of property from one individual to another may, <u>depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest</u>"*. Din l-enuncjazzjoni ta' principju fil-kawza **James and others** (1986) giet ulterjorment elaborata fl-istess gudizzju hekk:
*"The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*

L-interess pubbliku irid ikun gie identifikat b'mod konkret (**Pawlu Cachia**). Id-dritt tal-Istat ghall-esproprjazzjoni ghandu jigi ezercitat biss sakemm u sa fejn hu necessarju (Pawlu Cachia). Irid ikun hemm progett konkret "Mhux eskluz li proprjeta` tigi esproprjata fl-interess pubbliku ghax kien hekk mehtieg biex tigi assigurata l-attwazzjoni kompleta ta' progett ta' utilita` partikolari fil-kuntest ta' l-izvilupp partikolari taz-zona jew biex taghti lok per ezempju ghal espansjoni futura ta' l-istess progett" (Pawlu Cachia pg. 34) basta li din ma tkunx fuq mera ipotesi izda tirrizulta posittivament lill-Qorti.

L-emissjoni tad-dikjarazzjoni tal-President u proceduri konnessi huwa biss l-ewwel stadju fil-process ta' esproprjazzjoni. Dan il-process jintemm meta jsir il-kuntratt ta' trasferiment (Pawlu Cachia Pg. 37) u ghalhekk l-interess simboliku ghandu jibqa' jissussisti sa tali data tal-kuntratt minhabba li l-persuna li tkun ser tittehdilha l-art li tkun ghada l-proprjetarja sal-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Id-dikjarazzjoni tal-President tkun certament legali (mhux nulla) jekk ma jibqax jezisti l-interess pubbliku izda meta jispicca dak l-interess ma tibqax aktar legittima."

***<u>D2. Il-Kapitolu 88:</u>***

Fil-kaz in ezami s-sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici hija li l-kumpens offert lilha konsegwenti ghall-esproprju in kwantu insufficjenti u mhux marbut ma' valur tas-suq,

jivvjola d-dritt tat-tgawdija u ghalhekk jivvjola l-artikolu wiehed ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali. Sostniet in-nuqqas li jinzamm il-*"fair balance"* bejn l-interessi vari kif elaborata mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali - fuq dak illi l-Qorti Ewropea fissret il-*fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights [Sporrong and Lonroth].* Min-naha taghhom il-Kummisarju ta' l-Artijiet u l-AG sostnew li l-iskop wara tali tahid kien wiehed socjali. L-Avukat Generali irrefera ghal tliet artikolu tal-Kapitolu 88 u cioe` l-artikolu 17, 18 u 27 rispettivament.

L-artikolu 17 jiddistingwi bejn art li hija meqjusa bhala '*building site'* u art li hija agrikola.
*"Any land which is not a building site shall be valued for the purposes of determining the compensation…as rural land..".*

L-artikolu 18, minn naha l-ohra jiddefenixxi, ghal skop ta' din l-Ordinanza, xi tfisser *'building site'* u cioe *"Land…which has a frontage on an existing street and is situated within a built-up area or subject to subsection (2) of this section, within a distance of not more than ninety-one and one half meteres of a built-up area, measured along the axis of the street."*

L-artikolu 27:
*"…In assessing compensation the Board shall act in accordance with the following rules:*
*a) no allowance shall be made on account of the acquisition being compulsory;*
*b) the value of the land shall, subject as hereinafter provided, be taken to be the amount which the land if sold in the open market by a willing seller might be expected to realize."*

Fl-emendi li saru mill-legislatur fil-Kapitolu illum 88, fl-1956 iddahlu defenizzjoni ta' *'building site' bi* tlett rekwiziti:
(i) r-rekwizit ta' *'frontage onto an existing road'* u cioe il-fatt illi sit fabbrikabbli jrid ikollha

faccata fuq it-triq, dana il-ghaliex minghajr faccata, l-art ma jkollhiex access;

(ii) rekwizit iehor huwa dak illi l-art trid tkun f'*built-up area*, u cioe f'*area* zviluppata;

(iii) il-legislatur introduca wkoll bhala kriterju l-fatt illi l-izvilupp ma huwiex wiehed statiku izda soggett ghal tkabbir. Id-distanzi ta' l-izvilupp ma humiex assoluti, izda jirriflettu ukoll l-possibilita` ta' espansjoni. B'hekk skond id-defenizzjoni ta' *'building site'* taht l-artikolu 18, barra l-pozizzjon fizika taghha, id-direzzjoni tal-bini ta' dik l-*area* jrid ikun lejn l-art li ser tittiehed bhala art tajba ghal bini.

***<u>D3. Il-kaz de quo u gurisprudenza lokali:</u>***

Il-kriterju rigward kumpens ghandu jkun dak tal-*market value*. Il-legislatur taht l-artikolu 27 tal-Kap.88 haseb fl-interess tal-privat, billi ta lill-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet id-diskrezzjoni bl-aktar mod wiesa possibli fil-komputazzjoni ta' valur, u cioe` billi l-Bord jaddottaw il-valur li dik l-art iggib li kieku kellha tinbigh *'in the open market'*. Il-Bord ghandu jqis diversi fatturi – lokazzjoni, il-*floor area*, l-isvilupp potenzjali ta' l-art, l-access ghall-art – jekk huwiex minn faccata wahda jew aktar, jekk l-art hijiex mghobbija b'pizzijiet, it-turban, l-ambjent ta' madwar l-art, etc.

Fis-sentenza fl-ismijiet **L-Ecc. T. Rev. Mon. G. Mercieca *pro et noe* vs Prim Ministru** (P.A., 24 ta' Settembru 1984) fejn gie ritenut:

"…illi l-kelma "kumpens" fil-*proviso* ma tista tfisser xejn hlief il-kumpens imsemmi aktar 'il fuq fl-istess artikolu u l-proviso mhux qed jirreferi ghal xi kumpens differenti minn dak imsemmi fl-ewwel paragrafu ta' l-Artikolu 38 (1) tal-Kostituzzjoni; ghax ma tistax din il-Qorti tifhem kif Kostituzzjoni tista' tipprovdi ghall-kumpens li ma jkunx xieraq, cjoe` reali u gust;

Illi ghalhekk il-Qorti ghandha d-dover tindaga jekk il-kriterji ffissati mill-Parlament iwasslux jew le ghall-kumpens, li kif intqal fuq, ghandu jkun gust u xieraq. Infatti fl-Artikolu 38 (1) il-Kostituzzjoni tipprovdi ghal "kumpens xieraq" […]

Illi l-kumpens xieraq ghandu jkun il-prezz gust li l-proprjeta' ggib fis-suq bejn bejjiegh li jrid ibigh u x-xerrej li

jrid jixtri u din l-interpretazzjoni nghatat mill-Qorti Suprema Indjana f'kawzi li kellha quddiemha li fihom kien involut l-artikolu 31 tal-Kostituzzjoni taghhom sa l-1955 li huwa identiku ma' l-Artikolu 38 (1) tal-Kostituzzjoni taghna"

Fil-kawza fl-ismijiet **Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet** (Q.K. 10 ta' Ottubru 2003) gie deciz li f'materja ta' kumpens ghandu jkun hemm proporzjonalita' u l-*fair balance*.

Fil-kawza **Guza Debono vs Onor Prim Ministru** (P.A. 7 ta' Mejju 1990), il-Qorti ikkwotat is-sentenza *Bela Banjeree* tal-Qorti Suprema Indjana (1956S.L.R. 558 (54) ASC 1992), fejn gie ritenut:

*"Adequate compensation…is a just equivalent of what the owner has been deprived of. Within the limits of the basic requirement of full indemnification of the expropriated owner, the Constitution allows free play to the legislative judgement as to what principle should guide the determination of the amount payable. Whether such principles take into account all the elements, which make up the true value of the property appropriated and exclude matters which are to be neglected is a justifiable issue to be adjudicated by the Court…Any principles for determining compensation which denies the owner this increment in value cannot result in the ascertainment of the true equivalent to the land appropriated"*

Izda fis-sentenza fl-ismijiet **J.C.R. Limited vs. Kummissarju tal-Artijiet et (2001)**, il-Qorti ta' l-Appell (Sede Kostituzzjonali) wara li kkwotat minn **Sporrong & Lonnroth** u cioe` dwar il-*fair balance* li ghandu jinzamm bejn l-interess generali u dak tal-privat, cahdet l-allegazzjoni mressqa mis-socjeta' appellanti li ma kienx hemm *fair balance* fl-ghoti tal-kumpens u fil-kriterji li jistabbilixxu dak il-kumpens:

"dan meta l-ligi li tiddetermina kriterji precizi ta' kif il-Bord kellu jikklassifika l-art skond l-uzu attwali u potenzjali taghha, teskludi ghal kollox kull xorta ta' arbitrarjeta' u timponi <u>parametri cari u oggettivi</u> kif kellu jigi stabbilit il-kumpens likwidat minn dan it-tribunal".

***<u>D4. Il-kaz de quo u gurisprudenza estera:</u>***
Is-sentenza ta' **James and Others vs UK** l-isfond kienet riforma ta' ligi dwar kera u ezami jekk il-kundizzjonijiet *"empowering long-term leasehold tenants to acquire their property struck the fair balance. The Court found that they did, holding that the context was one of social and economic reform in which the burden borne by the freeholders was not unreasonable, even though the amounts received by the interested parties were less than the full market value of the property. Intqal:*
*"The taking of property without an amount <u>reasonably related</u> to its value would <u>normally</u> constitute a disproportionate interference which would not be considered justifiable under Art. 1."*

*Insibu wkoll pero'* li hadd m'ghandu xi dritt fundamentali ghall-*quantum* tal-kumpens u wisq anqas li invarjabbilment jigi mhallas il-prezz tas-suq. Il-Qorti ziedet:
*"The taking of property without payment of the amount reasonably related to its value would normally constitute a disproportionate interference which normally constitute a disproportionate which could not be considered justifiable under Article 1. Article 1 does not however guarantee a full compensation in all circumstances...Furthermore the Court's power of review is limited ascertaining whether the choice of compensation terms falls outside the State's wide margin of appreciation in this domain."*

Fis-sentenza ta' **Lithgow** (8 ta' Lulju, 1986) il-Qorti Ewropea *examined an issue relating to the nationalisation of companies engaged in the aircraft and shipbuilding industries, as part of the economic, social and political programme run by the party that had won the elections, which was intended to provide a sounder organisational and economic footing and bring to the authorities a desirably greater degree of public control and accountability. The Court held that, in this context, the arrangements for compensating the shareholders concerned were fair and not unreasonable as compared with the full value of the shares.*

Il-Qorti ddecidiet illi l-kumpens huwa fattur ewlieni:
*“Clearly, compensation terms are material to the assessment whether a fair balance has been struck between the various interests at stake, notably, whether or not a disproportionate burden has been imposed on the person deprived of his possessions.”*

Izda l-istat igawdi margini wiesgha ta’ apprezzament fl-ivvalutar tal-kumpens dovut.

Fil-kawza **Papachelas vs Greece** ([GC], no. 31423/96, ECHR 1999-II):
*“the issue concerned the expropriation of more than 150 properties, including part of the applicants' property,for the purposes of building a major road. The Court held that the compensation awarded to the applicants had not upset the fair balance between the opposing interests, since it was only GRD 1,621 per square metre less than the value of the land as estimated by the Association of Sworn Valuers.”*

Ukoll fi **Scotts vs Greenock Ltd** (App. 9482/81, Rapport tal-Kummissjoni, 17/12/1987) il-Kummissjoni Ewropea qalet:
*“Although States enjoy a wide margin of appreciation, yet this discretion is not completely unfettered. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value would normally constitution unjustified disproportionate interference…whether compensation actually received was so disproportionate as to actually vitiate the balance between the applicants’ interest and the public interest”.*

Fil-kaz **Mellacher and others vs Austria (1989)**, gie retenut illi l-ammont ta’ kumpens zghir kemm hu zghir ghal privazzjoni tat-tgawdija pacifika tal-possediment ta’ l-individwu, purche` dak l-ammont ikun stabbilit b’ligi u *‘pursuing a purpose of general interest which was not manifestly without foundation’* huwa gustifikat u legalment accettat.

Dawn ghalhekk iwasslu ghall-konkluzzjoni tal-*“Fair Balance”* u l-pozizzjoni kienet illi l-iStat u l-Qrati tieghu kellhom margni qawwija ta’ apprezzament tal-kriterji u *quantum* ta’ kumpens, pero` dan ma setax ikun tali li jkun hemm sporzjoni mhux ragonevoli bejn l-ammont reali u dak moghti.

Is-sentenza ta’ **Scordino vs Italia** deciza mill-Qorti Ewropeja fid-29 ta’ Marzu 2006 harget li jekk ikun hemm sproporzjoni eccessiv bejn l-ammont moghti u l-valur tas-suq, dan jikkostitwixxu vjolazzjoni tad-dritt tat-tgwadija pacifika tal-beni.

*“The applicants alleged that they had borne a disproportionate burden on account of the inadequate amount of the expropriation compensation, which had been calculated in accordance with the criteria laid down in section 5 bis of Law no. 359/1992 …. Justification for the interference with the right of property… a)*
*"Provided for by law" and "in the public interest"….The Court also notes that the final amount of compensation was fixed at ITL 82,890 per square metre, whereas the estimated market value of the land was ITL 165,7 55 per square metre ... the Court considers that the price paid to the applicants did not bear a reasonable relation to the value of the expropriated property) (see Papachelas v. Greece [GC], no. 31423/96, and 49, ECHR 1999-II, and Platakou v. Greece, no. 38160/97, and 54, ECHR 2001-I. It follows that the fair balance was upset.*
*Accordingly, there has been a violation of Article 1 of Protocol No. 1…*
*the Court has already found that the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference and a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 of Protocol No. 1 only in exceptional circumstances (see The Holy Monasteries, cited above, p. 35, and 71, and The Former King of Greece, cited above, and 89). Article 1 of Protocol No. 1 does not, however, guarantee a right to full compensation in all circumstances (see James and*

*Others, cited above, p.36, and 54, and Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, and 182, ECHR 2004-V).”*

Ghalhekk fil-kaz ta’ Scordino il-Qorti
*“having regard to the fact that it has already been established that the interference in question satisfied the requirement of lawfulness and was not arbitrary, less than full compensation does not make the taking of the applicants' property* eo ipso *wrongful in every case (see,* mutatis mutandis*, The Former King of Greece and Others, cited above, and 78). Accordingly, it remains to be determined whether, in the context of a lawful deprivation of property, the applicants had to bear a disproportionate and excessive burden...*
*The Court … reiterates that its task is not to review the relevant legislation in the abstract; it has to confine itself, as far as possible, to examining the problems raised by the specific case before it….*
*Consequently, the expropriation for compensation is far lower than the market value of the property in question. Furthermore, tax was subsequently deducted from it at a rate of 20% …*
*Having regard to all the foregoing considerations, the Court considers that the compensation awarded to the applicants was inadequate, given the low amount awarded and the lack of public-interest grounds capable of justifying less than compensation of the market value of the property. Accordingly, the applicants have had to bear a disproportionate and excessive burden which cannot be justified by a legitimate aim in the public interest pursued by the authorities.*
*Consequently, there has been a violation of Article 1 of Protocol No. 1."*

Il-Qorti tqis il-kaz ta’ **Schembri and Others vs Malta d**eciza mill-Qorti Ewropea nhar l-10 ta’ Novembru 2009 mal-gurisprudenza estera. Dak il-kaz kien jittratta esproprjazzjoni ta’ bicca art ohra mill-Gvern Malti. Il-Bord ta’ l-Arbitragg dwar l-Artijiet iddecieda fuq kumpens li kien ferm inqas mill-valur proprju ta’ l-art. Il-Qorti Ewropea qalet hekk:

"*In 1995, when the value of the land was assessed, the land had not been deemed to be suitable for building notwithstanding that all the land in the vicinity had in the meantime been granted building permits. Moreover, the value of the land in 1974, when the Notice to Treat was issued by the Government, represented only a fraction of the value of the property. According to an architect's evaluation the value of the property in 1995 was MTL 105,000 (approx EUR 244,600) and the current market value was approximately EUR 2,500 per square metre. The value awarded by the LAB, although higher than the initial offer, was much less than the then current market value and a payment of accumulated interest at the time of transfer would not be a substitute for proper compensation vis-à-vis the price that the property could fetch on the open market. Indeed, to date, thirty-four years after the expropriation, the applicants had not yet received full and fair compensation. Thus in the present case the applicants had had to bear a disproportionate burden.*"

***D5: Fatti tal-Kaz:***

1. Bhala fatti tal-kaz jirrizulta li l-Kummissarju ta' l-Artijiet ghamel stima ta' l-artijiet in kwistjoni bhala hekk: fit-2 ta' Dicembru 1992 stima l-*plot* ta' 97 metri kwadri bhala Lm58.00; fis-17 ta' Settembru, stima *plot* ta' 4.5 metri kwadri bhala Lm2.00;

2. Illi fil-5 ta' April 1994 u mbaghad fis-6 ta' Frar 1995 il-Perit Joseph Fenech xehed illi l-art in kwistjoni kienet saret *building site* peress illi kienu nhargu l-permessi rekwiziti. Dawn kienu nhargu fil-fatt fl-1987, bin-numru 676/87/2041/84. Minkejja l-ezistenza ta' dawn il-permessi, il-Perit Oscar Caruana Montalto, prodott mill-Kummissarju ta' l-Artijiet, xehed fl-4 ta' Ottubru 1994 ikkonferma l-istimi tieghu a bazi ta' rata ta' 25 centezmu kapitalizzat fil-mija fejn stma l-artijiet bhala *building site*, u l-ohrajn bhala artijiet agrikoli b'rata mhux definita. Ir-rikorrenti gew informati li l-art taghhom kienet fil-fatt tifforma parti mill-*Home Ownership Scheme* biss wara li

nhargu l-permessi tal-bini u wara li kienu bdew xogholijiet ta’ kostruzzjoni fuq il-fondi in kwistjoni;

3. Illi l-imsemmi Perit Fenech kien evalwa fl-1993 l-artijiet kif gej, u cioe`: *Plot* ta’ 520 m2 bhala Lm 50,000; *plot* ta’ 97 m2 bhala Lm 9,326, u *plot* ta’ 4.5 m2 bhala Lm 432. Fix-xhieda tieghu fuq imsemmija huwa jixhed li kien ghamel stima ta’ l-art ta’ Lm 6000 it-tomna. Ir-rikorrenti jirreferi ghax-xhieda tieghu fejn huwa ikkonferma li l-bini kien diga` beda skond il-permessi meta gew imwaqqfa mill-periti tal-Public Works u tal-Housing, u wara kienet saret l-esproprjazzjoni. Illi fiz-zmien meta saret ix-xhieda tal-Perit Fenech, l-art in kwistjoni kienet fil-fatt kollha mibnija, tant illi kienet saret *housing estate*.

4. Illi fis-16 ta’ Gunju 1995 il-Bord ta’ l-Arbitragg dwar l-Artijiet iddecieda li l-valur tal-proprjeta` kien ta’ Lm 534.70 ghall-art ta’ 97 m2 u Lm 23.80 ghall-art ta’ 4.5 m2, u li l-art kellha tigi trasferita lill-Gvern b’dan il-valur. Fl-istess jum il-Bord hareg ukoll ordni sabiex l-art ta’ 520 m2 tigi trasferita lill-Gvern ghas-somma ta’ Lm 2925.

***<u>D6: L-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta:</u>***

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta jaghmilha cara li ma jista' jkun hemm ebda tehid ta’ propjeta` ghal skop pubbliku minghajr ma ikun inghata kumpens gust. Hadd ma jista` jinnega li s-socjeta` rikorrenti giet michuda minn kumpens li hu gust fir-rigward tat-tlett bicciet art li gew mehuda lilha permezz ta’ l-att ta' esproprjazzjoni. L-artikolu 37 jghid hekk:

“(1) Ebda proprjetà ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b’mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b’mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta’ ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta’ pussess jew akkwist –

a) ghall-hlas ta’ kumpens xieraq;

b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta’ access li l-qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b’ ligi sabiex jigi deciz l-interess

taghha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li ghalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens; u

c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta' appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti ta' l-Appell f'Malta:…"

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet, il-Perit Frederick Valentino u l-Perit Carmen Sutton xehdu li huma jimxu mal-kriterji stabbiliti mill-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Inoltre l-Perit Valentino xehed li l-potenzjal ta' l-art ma jidholx fil-kwistjoni ta' determinazzjoni ta' kumpens, filwaqt li l-Perit Sutton semmiet li hi tiehu in konsiderazzjoni l-potenzjal. Ziedet illi hi timxi mal-pjan regolatur ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar (illum MEPA) li kien mahrug fl-1992. L-art *de quo* kellha permess ghall-isvilupp – u ghalhekk tajba ghall-bini.

Il-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, li hu l-att li jirregola l-esproprjazzjoni, jitkellem fuq skop pubbliku. Izda l-interess pubbliku huwa divers mill-iskop pubbliku liema interess pubbliku huwa li jissemma fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Din il-Qorti kif presjeduta gja dahlet fit-tul fis-sentenza fuq citata **Vica Limited vs Il-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Generali tar-Repubblika** fis-sezzjoni D5 fejn hemm 19 il-pagna li jittrattaw dan l-aspett.

## E. KONKLUZJONIJIET:

Id-diversi principji involuti jwasslu ghal dak li jinghad f'din is-sezzjoni. Hadd ma jista` jigi mgieghel jitlaq minn idejh proprjeta` tieghu jew ihalli lil haddiehor jaghmel uzu minnha, hlief ghal skop pubbliku u bi hlas ta' indennizz gust. Wiehed irid iqis li l-interess huwa dejjem privat meta m'ghandux applikazzjoni ghall-generalita` tac-cittadini, ta' l-universalita` tal-pubbliku fl-istat. F'dan it-tip ta' kawza il-gudikant ghandu l-ewwel jezamina jekk effettivament kienx hemm esproprjazzjoni vera u proprja kif ukoll *de facto* jew inkella thalliex integru d-dritt ta' proprjeta` pero` saret ingerenza u interferenza fit-tgawdija pacifika ta' l-istess. Sussegwentement il-gudikant irid jara jekk din il-

privazzjoni saritx fl-interess pubbliku u taht kundizzjonijiet ben definiti bil-ligi. Fl-ahhar nett ghandu jigi rikonoxxut lill-Istat id-dritt u l-poter illi jirregola l-uzu tal-proprjeta` in konformita` ma' l-interess generali…. u b'mod illi min ikun sofra ingerenza jew privazzjoni tal-proprjeta` tieghu ma jkunx gie assoggettat ghal sagrificcju partikolari u ezorbitanti, cioe` eccessiv;"

Jinghad li d-dritt ta' l-iStat li jiehu proprjeta` privata huwa rikonoxxut sew mill-Kostituzzjoni kemm ukoll mill-Konvenzjoni Ewropeja, dment li jigi ezercitat konformement mas-salvagwardji imposti mill-istess Kostituzzjoni u Konvenzjoni. Izda ma rridux ninsew, izda li dak li tippermetti l-Konvenzjoni mhux li t-tehid ta' proprjeta` privata jsir "ghal skop pubbliku", izda li jsir "fl-interess pubbliku". Dawn huma zewg koncetti li mhumiex ko-estensivi. Dan ghaliex l-iskop pubbliku hu, fil-fehma ta' din il-Qorti, aktar wiesgha, marbut mal-finalita` ahharija li ghaliha l-fond ikun qed jigi esproprijat, u mhux necessarjament limitat b'definizzjoni preciza. Filwaqt illi l-interess pubbliku kellu jirrizulta attwali u ben definit b'mod li jipprova li l-esproprjazzjoni tkun mehtiega biex tiggova lill-komunita` anke jekk dan kien mehtieg li jsir a skapitu ta' l-interess privat. Ghemil ma jitqiesx li sar fl-interess pubbliku jekk jaqdi l-interess privat. L-interess huwa dejjem privat meta m'ghandux applikazzjoni ghall-generalita' tac-cittadini". Importanti li wiehed jiftakar li "*The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*

Ukoll wiehed irid jara jekk fil-kaz in ezami l-kumpens offert lis-socjeta` rikorrenti konsegwenti ghall-esproprju humiex sufficjenti, u in kwantu insufficjenti u mhux marbut ma' valur tas-suq, jivvjola d-dritt tat-tgawdija u ghalhekk jivvjola l-artikolu wiehed ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali. Suppost li inzamm *"fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights" [Sporrong and Lonroth].* Il-kriterju

rigward kumpens ghandu jkun dak tal-*market value wara li wiehed i*qis diversi fatturi – lokazzjoni, il-*floor area*, l-isvilupp potenzjali ta' l-art, l-access ghall-art – jekk huwiex minn faccata wahda jew aktar, jekk l-art hijiex mghobbija b'pizzijiet ecc. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **L-Ecc. T. Rev. Mon. G. Mercieca *pro et noe* vs Prim Ministru** (P.A., 24 ta' Settembru 1984) "…illi l-kelma "kumpens" fil-*proviso* ma tista tfisser xejn hlief il-kumpens imsemmi aktar 'il fuq fl-istess artikolu u l-*proviso* mhux qed jirreferi ghal xi kumpens differenti minn dak imsemmi fl-ewwel paragrafu ta' l-Artikolu 38 (1) tal-Kostituzzjoni; ghax ma tistax din il-Qorti tifhem kif Kostituzzjoni tista' tipprovdi ghall-kumpens li ma jkunx xieraq, cioe` reali u gust; Il-kumpens xieraq ghandu jkun il-prezz gust li l-proprjeta` ggib fis-suq bejn bejjiegh li jrid ibigh u x-xerrej li jrid jixtri. F'materja ta' kumpens ghandu jkun hemm proporzjonalita` u l-*fair balance*. "*Adequate compensation…is a just equivalent of what the owner has been deprived of." Ukoll "The taking of property without an amount <u>reasonably related</u> to its value would <u>normally</u> constitute a disproportionate interference which would not be considered justifiable under Art. 1."*

Inoltre *Article 1 does not however guarantee a full compensation in all circumstances... Furthermore the Court's power of review is limited ascertaining whether the choice of compensation terms falls outside the State's wide margin of appreciation in this domain."* Jinghad ukoll li "*The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value would normally constitution unjustified disproportionate interference…whether compensation actually received was so disproportionate as to actually vitiate the balance between the applicants' interest and the public interest".*

F'kull kaz li l-Qorti jkollha quddiemha "*The Court … reiterates that its task is not to review the relevant legislation in the abstract; it has to confine itself, as far as possible, to examining the problems raised by the specific case before it…."*

Fil-kaz in ezami il-Perit Fenech ghall-valuri segwenti:

Plot A, b'kejl ta' 520 m.k. – Lm 50,000
Plot B, b'kejl ta' 97 m.k. – Lm 9,326
Plot C, b'kejl ta' 4.5 m.k. –Lm 432
Waqt li l-*quantum* li gie ffissat mill-Bord kien is-segwenti:
Plot A, b'kejl ta' 520 m.k. – Lm 2,925
Plot B, b'kejl ta' 97 m.k. – Lm 534.70
Plot C, b'kejl ta' 4.5 m.k. – Lm 23.80.

Illi l-kriterji li gew uzati biex jikkalkulaw il-*quantum* tal-kumpens huma lezivi ghad-drittijiet taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwantu ghall-fatt li dawn lanqas biss kienu applikabbli ghall-kaz ghaliex diga` kien hemm permess ghall-bini li nhareg fuq din l-art u ghalhekk l-art ma setghet qatt tigi kklassifikata bhala agrikola. Fic-cirkostanzi partikolari l-Qorti tqis li l-kumpens moghti lir-rikorrenti insufficjenti minhabba l-ammont baxx li nghata (ara l-kaz ta’ Scordino, u Schembri). Huwa manifest illi tali kumpens offert ma jzommx u ma jirrispettax il-“*fair balance”*. In-nuqqas ta’ proporzjon bejn valur u iehor joltrepassa l-margni forsi anke wiesgha ta’ diskrezzjoni u latitudini li jgawdu il-Qrati Nazzjonali fl-applikazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. In-nuqqas ta' kumpens xieraq pogga lill-konjugi Fenech fi pregudizzju u wassal biex jigu lezi drittijiet fundamentali taghhom.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddikjara li l-kriterji applikati mill-Bord ta’ l-Arbitragg tal-Artijiet fis-sentenzi fuq indikati ma kienux jissodisfaw ir-rekwiziti ta’ u jivvjolaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Tiddikjara wkoll li l-kumpens stabbilit mill-Bord Dwar l-Arbitragg jivvjola d-disposizzjonijiet ta’ l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-art 1 ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Dwar it-talba ghar-rimedju l-Qorti tiddifferixxi l-kawza ghal dan l-iskop ghat-23 ta' April, 2012 fl-10.00 a.m.

Spejjez kontra l-intimati.

**< Sentenza In Parte >**

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