MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 42/2008

J.E.M Investments Limted *(C6861)*

vs

Direttur Generali tax-Xogħolijiet,
Ministru għar-Riżorsi u l-Infrastruttura
Kummissarju ta' l-Artijiet u Avukat Ġenerali

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ippresentatat mis-socjeta' attrici fis-16 ta' Jannar, 2008, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet :

1. Illi huwa proprjetarju ta' art fil-limiti ta' Casal Paola u Fgura, fil-kuntrada ta' Wied Blandun, kontrada wkoll ta' Għajn Dwieli, liema art hija magħrufa bħala Ta' Ġemma sive Tal-Wied sive Tal-Bajjada sive Tal-Ġnien, li għandha kejl ta' ċirka ta' 29044.48 metri kwadri, pari għal circa 25.8 tmiem. Din l-art tmiss minn Nofsinhar in parti ma' Triq il-

Kampanella u minn parti ma' beni ta' Joseph Borg Marks u Charles Bonavia, in parti ma' beni ta' Emanuel Grech u in parti ma' beni ta' Anthony Gatt; mit-Tramuntana ma' beni tal-Knisja ta' Ħal Tarxien u in parti ma' beni tal-Patrijiet Karmelitani tal-Belt Valletta, in parti ma' beni ta' Paul u John Vella u in parti ma' beni tat-Tabib Ellul, in parti ma' beni ta' Giovanna Theuma jew l-aventi kawża minnha u mill-Lvant ma' Triq il-Ġiżi. Din l-art tinsab delinejata bil-kulur aħmar, fuq pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist tal-31 ta' Awwissu, 1989, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin, li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. JEM1.

2. Illi din l-art ġiet akkwistata minn B&B Investments Ltd. u I M A Trading Company Ltd.

3. Illi dawn iż-żewġ soċjetajiet ġew amalgamati fis-soċjeta' J.E.M Investments Limited a tenur tal-Company's Act 1995, biex b'hekk il-proprjeta' in kwistjoni, illum hija proprjeta' ta' l-istess soċjeta' attriċi rikorrenti.

4. Illi fis-snin sebgħin, din l-art in kwistjoni ġiet meħtieġa għal skop pubbliku u fl-interess pubbliku tant illi l-art f'Wied Blandun, Casal Paola, għandha Land Reference Number L.143/73 Volume 2 – Wied Blandun u għandha *file* relattiv ta' esproprjazzjoni mal-Public Works li għandu numru P.W1993/63.

5. Illi minn din l-art fuq deskritta, l-art li effettivament ġiet użata għal skopijiet pubbliċi, għandha kejl ta' ċirka għaxart itmiem u hija wżata bħala *public playingfield,* toroq arterjali u sekondarji u parti oħra għal skopijiet tal-Kunsill Lokali tal-Fgura.

6. Illi minkejja illi din l-art ilha hekk tiġi wżata kif fuq ingħad għal żmien twil ħafna, dan kollu sar, mingħajr ma nharget id-dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika ta' Malta, u minkejja dan, l-intimati qabdu u daħlu fl-art, qed jagħmlu użu minnha, kejlu u ħadu l-livelli ta' dik l-art, ħaffru u taqbu taħt l-art u għamlu kull ħaġa oħra meħtieġa biex tiġi wżata għal skopijiet pubbliċi ta' l-intimati, tant illi

llum jinsabu mibnija toroq arterjali u sekondarji u *playing field* u mini.

7. Illi l-pussess ta’ l-art in kwistjoni, ġie meħud u wżat mill-intimati mingħajr ma’ saret ukoll il-pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern, meħtieġa skond il-Liġi ai termini tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta’ Malta.

8. Illi lanqas ma nħareġ l-Avviż għal Ftehim kif jitlob l-istess Kap. 88 biex l-imgħaxx jinħadem fuq il-valur iffissat f’dak l-Avviż mid-data tat-tehid tal-pussess ta’ l-art mill-Awtorita’ kompetenti sat-trasferiment tat-titolu b’xirja assolut lil Gvern ta’ Malta u dan a tenur tal-Artiklu 18A tal-Kap. 88, kif ukoll a tenur ta’ l-Artiklu 22 (2) u (3) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta’ Malta.

9. Illi ma hemm l-ebda raġuni għalfejn id-dikjarazzjoni Presidenzjali, l-Avviż fil-Gazzetta tal-Gvern u l-Avviż għal Ftehim ma jinħariġx rigwardanti l-art in kwistjoni ġja la darba l-art ittieħdet effettivament mill-intimati, tkejlet mill-periti tal-Gvern u ġiet valutata mill-istess periti Governattivi.

10. Illi r-raġuni għaliex l-intimati ma jridux li tinħareġ id-dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika u l-Avviż fil-Gazzetta tal-Gvern u l-Avviż għal Ftehim hu minħabba l-fatt illi a tenur ta’ l-Artiklu 22, Sub-inċiż 3, fiż-żmien ħmistax-il ġurnata minn tali Avviż għal Ftehim, il-Gvern għandu jiddepożita f’kont bankarju li jirrendi imgħaxx, ammont ta’ flus li jkun daqs l-ammont ta’ kumpens offrut fid-dikjarazzjoni tal-President u dik is-somma tkun tista’ tinġibed liberament flimkien ma’ kull imgħaxx li jinġemgħa fuqha mill-attur rikorrent, li għandu jedd għal dak il-kumpens malli dan iġib il-prova li għandu jedd għaliha b’mod sodisfaċenti għal Awtorita’ kompetenti.

11. Illi ġja la darba din l-art in kwistjoni għadha ma ġietx legalment esproprjata mill-Gvern ta’ Malta, għandhom jittieħdu l-proċeduri kollha stabbiliti mill-Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta biex l-intimati jkunu jistgħu joħorġu l-Avviż għal Ftehim skond il-Liġi biex ir-rikorrenti jekk jidhirlu jkun jista’ jitħallas ta’ dak illi huwa dovut lilu.

12. Illi minn informazzjoni f'idejn l-attur rikorrent, il-valur ġie stabbilit mill-intimati u għal xi raġuni jew oħra huma ma' jridux jottempraw ruħhom ma' l-obbligi kif naxxenti mill-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta u jippublikaw fil-Gazzetta tal-Gvern, id-dikjarazzjoni Presidenzjali ta' esproprju, kif ukoll jaslu għal Avviż ghal Ftehim u konsegwentement iħallsu dak li hu dovut lir-rikorrenti.

13. Illi l-attur rikorrenti, ġie nfurmat bil-valur kif stabbilit mill-periti ta' l-intimati biex iwasslu lill-istess intimati joħorġu l-Avviż ghal Ftehim u min din l-informazzjoni illi huwa għandu, huwa lest li jaċċetta tali stima.

14. Illi minkejja dan, l-intimati, ma jridux joħorġu u jottempraw ruħhom mal-proċeduri kif stabbiliti fil-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, tant li dan ir-rifjut tagħhom li jottempraw ruħhom mal-Liġi jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif protetti bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll mill-Artiklu 1 ta' l-ewwel Protocol illi hemm mal-Konvenzjoni Ewropeja għal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tad-Drittijiet Fundamentali.

15. Illi żmien ta' aktar minn ħamsa u għoxrin sena biex l-intimati joħorġu d-dikjarazzjoni presidenzjali, kif ukoll l-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern u biex jaslu għal Avviż ghal Ftehim, huwa zmien irraġonevoli li jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ħwejġu u tal-kumpens lilu dovut fi zmien xieraq sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens skond l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropeja u ċioe' l-Artiklu 1 ta' l-ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

16. Illi b'ittra uffiċjali tal-24 ta' Jannar, 2007 hawn annessa u mmarkata Dok. JEM2, ir-rikorrenti talbu lill-intimati biex jibdew u jikkompletaw il-proċediment ta' l-esproprju skond il-Liġi u biex iħallsuh il-kumpens dovut lilu a tenur tal-Kap.88 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. Illi minkejja dan l-intimati baqgħu inadempjenti u sal-ġurnata tallum, la ħarġet id-dikjarazzjoni Presidenzjali ta'

esproprju ta’ l-art fuq imsemmija, la ma ġiet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern u lanqas ma nħareġ l-Avviż għal Ftehim a bażi tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Talbet prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi parti sostanzjali ta’ circa ghaxart itmiem mill-art fil-limiti ta’ Casal Paola u Fgura, fil-kuntrada ta’ Wied Blandun, kontrada wkoll ta’ Għajn Dwieli, liema art hija magħrufa bħala Ta’ Ġemma sive Tal-Wied sive Tal-Bajjada sive Tal-Ġnien, li għandha kejl ta’ ċirka ta’ 29044.48 metri kwadri, pari għal circa 25.8 tmiem. Din l-art tmiss minn Nofsinhar in parti ma’ Triq il-Kampanella u minn parti ma’ beni ta’ Joseph Borg Marks u Charles Bonavia, in parti ma’ beni ta’ Emanuel Grech u in parti ma’ beni ta’ Anthony Gatt; mit-Tramuntana ma’ beni tal-Knisja ta’ Ħal Tarxien u in parti ma’ beni tal-Patrijiet Karmelitani tal-Belt Valletta, in parti ma’ beni ta’ Paul u John Vella u in parti ma’ beni tat-Tabib Ellul, in parti ma’ beni ta’ Giovanna Theuma jew l-aventi kawża minnha u mill-Lvant ma’ Triq il-Ġiżi. Din l-art tinsab delinejata bil-kulur aħmar, fuq pjanta annessa mal-kuntratt tal-31 ta’ Awwissu, 1989, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin, li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. JEM1 ġiet meħtieġa u wżata għal skopijiet pubbliċi u ilha hekk użata għal ħafna snin.

2. Tordna li l-intimati biex fi żmien qasir u perentorju jagħmlu u jeżegwixxu l-proċeduri kollha neċessarji skond il-Liġi biex tinħareġ id-dikjarazzjoni presidenzjali, isir l-avviż fil-Gazzetta tal-Gvern u jersqu għal Avviz għal Ftehim skond l-istess Kap. 88 tal-Liġijiet ta’ Malta u dan a tenur tal-Liġi.

3. Fin-nuqqas, tiddikjara lill-intimati responsabbli biex iħallsu l-kumpens dovut lir-rikorrent għat-tehid u użu ta’ l-art għal skopijiet pubbliċi f’Casal Paola u Fgura” fil-kuntrada ta’ Wied Blandun, liema art hija magħrufa bħala Ta’ Ġemma sive Tal-Wied sive Tal-Bajjada sive Tal-Gnien

liema kumpens m'għandux ikun anqas minn dak li diġa ġie stmat u valutat mill-istess intimati.

4. Tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti skond il-Liġi għat-tehid u wżu ta' l-art kif fuq deskritt, liema kumpens m'għandux ikun anqas minn dak li ġie stmat u valut mill-istess intimati.

5. Tikkundanna lill-intimati biex iħallsu dak il-kumpens dovut lir-rikorrenti skond il-Liġi u hekk likwidat minn din il-Qorti.

6. Tiddikjara u tiddeċiedi illi ż-żmien ta' oltre' ħamsa u għoxrin sena biex l-intimati jottempraw ruħhom mal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta rigwardanti l-esproprju ta' l-art magħrufa bħala ta' Wied Blandun, Paola/Fgura, hawn fuq riferita, huwa żmien irraġonevoli fi zmien xieraq sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens u jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali kif sanċiti fl-Artikli 37 u 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropeja u ċioe' l-Artiklu 1 ta' l-ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

7. Tikkundanna lill-intimati u tagħmel dawk l-ordnijiet u toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqies xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettieq ta' kull waħda mid-dispożizzjonijiet ta' l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għal protezzjoni tad-dritt minn privazzjoni ta' proprjeta' bla kumpens inkluż biex iħallsu kumpens xieraq u adegwat fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti u dan stante illi dan id-dewmien fl-esekuzzjoni ta' l-obbligi ta' l-intimati a tenur tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikli 37 u 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropeja u ċioe' l-Artiklu 1 ta' l-ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali ta' l-ittra ufficjali ta' l-24 ta' Jannar, 2007, u bl-inġunzjoni tal-konvenuti intimati għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta' attrici;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Direttur Generali tax-Xogholijiet, tal-Ministru ghar-Rizorsi u l-Infrastruttura, tal-Kummissarju tal-Artijiet u tal-Avukat Generali, li in forza taghha huma eccepew :

A. In Kwantu ghall-eccezzjonijiet:

1. Preliminarjament, illi l-Avukat Generali u l-Ministru ghar-Rizorsi u l-Infrastruttura m' humiex il-legittimi kontradditturi ghall-azzjoni fit-termini tal-Artikolu 181B tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta),

2. Preliminarjament ukoll, d-Direttur Generali tax-Xogholijiet m' huwiex il-legittimu kontradittur ghall-ewwel u ghat-tieni talba fir-rikors guramentat in risposta;

3. Preliminarjament ukoll, illi r-rikors guramentat in risposta huwa irritwali u null kif redatt bhala azzjoni li thallat talbiet taht il-ligi ordinarja ma talbiet taht il-Kapitolu 319 u l-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni u b' mod partikolari, in kwantu huwa azzjoni dwar allegat ksur ta' Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem huwa null billi ma huwiex konformi mar-Regoli dwar il-Prattika u l-Procedura fil-Qrati;

4. Preliminarjament ukoll in kwantu ghat-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet tar-rikors guramentat in risposta li huma kollha bazati fuq pretensjoni fis-sens illi din il-Qorti ghandha tistabbilixxi 'kumpens' ghat-'tehid u uzu' tal-art in kwistjoni l-azzjoni tezorbita mill-gurisdizzjoni u mill-kompetenza ta' dina l-Qorti billi, filwaqt illi l-Qorti hija kompetenti sabiex tillikwida u tordna l-hlas ta' 'danni' naxxenti minn delitt jew kwazi-delitt, l-kompetenza dwar l-iffissar ta' 'kumpens' ghall-akkwist ta' artijiet ghal skopijiet pubblici tirrisjedi esklusivament fil-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet imwaqqaf ai termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal-Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta);

5. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-artikolu

2143 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) stante t-trapass ta’ aktar minn tletin sena mindu l-Gvern ha l-pussess ta’ l-art in kwistjoni liema pussess beda fl- 1973;

6. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu hija azzjoni ghad-danni l-azzjoni hija preskritta bit-trapass ta’ sentejn fit-termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta);

7. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess s-socjeta attrici, li ma kienitx il-proprjetarja tal-art in kwistjoni meta l-pussess ta’ l-istess art ittiehed mill-Gvern u li akkwistat id-dritt litigjuz li terzi kellhom kontra l-Gvern minhabba dak it-tehid minn ghand dawk it-terzi permezz tal-kuntratt pubbliku tal- 31 ta’ Awissu 1989 ma tista qatt tippretendi illi tithallas aktar mill-prezz veru tac-cessjoni ta’ dak id-dritt litigjuz bl-ispejjez u bl-imghaxijiet minn dakinhar illi c-cessjonarju ikun hallas il-prezz tac-cessjoni u dan fit-termini tal-Artikolu 1483(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta);

8. Subordinantament u minghajr pregudizzju ghall-premess in kwantu bazata fuq allegati stimi tal-valur tal-art in kwistjoni illi, skond is-socjeta attrici, ‘diga gie stmat u valutat mill-intimati’, l-azzjoni hija ukoll infondata billi hadd mill intimati ma qatt innotifika xi stima tal-art in kwistjoni lis-socjeta rikorrenti u ghalhekk dik is-socjeta certament ma tistax tippretendi illi l-Gvern ha xi posizzjoni li b’ xi mod torbtu fil-konfront taghha dwar il-valur ta’ l-art;

9. Subordiantament u minghajr pregudizzju ghall-premess illi t-talbiet kollha tas-socjeta attrici dwar allegat ksur kemm tal-ligi ordinarja kif ukoll tad-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 46 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u ta’ l-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja huma infondati u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

11. Bl-ispejjez.

B. <u>In Kwantu ghad-Dikjarazzjoni</u>

Illi l-esponenti qegdin jirrispondu ghad-dikjarazzjoni tal-fatti tar-rikorrenti bis-segwenti :

1. In kwantu ghal dak dikjarat fl-ewwel u it-tieni u t-tielet paragrafu tar-Rikors in risposta, l-esponenti jirreferu ghal dak eccepit fil-paragrafu 7 ta' l-eccezzjonijiet taghhom fuq moghtija stante illi s-socjeta' attrici ma kienitx il-proprjetarja ta' l-art in kwistjoni meta l-pussess ta' l-istess art ittiehed mill-Gvern u hi akkwistat id-dritt litigjuz li terza persuna seta' kellha kontra l-Gvern minhabba dak it-tehid minghand dawk it-terzi u ma tista' qatt tippretendi illi tithallas aktar mill-prezz veru tac-cessjoni ta' dak id-dritt litigjuz bl-ispejjez u bl-imghaxijiet minn dakinhar illi c-cessjonarju ikun hallas il-prezz tac-cessjoni;
2. In kwantu ghal dak dikjarat fir-raba', fil-hames, fis-sitt u fis-seba' paragrafi tar-rikors in risposta, l-esponenti ma jikkontestawx il-fatt illi l-art in kwistjoni ilha fil-pussess tal-Gvern mill-1973 u min dak iz-zmien intuzat biex gew mibnija fuqha toroq u gnien pubbliku li jinkludi 'playing field'. Illi qabel l-ittra ufficjali tal-24 ta' Jannar 2007 qatt ma ittiehdu passi legali kontra l-Gvern minhabba l-imsemmija fatti;
3. In kwantu ghal dak dikjarat fit-tmien, id-disa', l-ghaxar u l-hdax-il paragrafi tar-Rikors in risposta, l-esponenti jirreferu ghal-eccezzjonijiet fuq elenkati u in partikolari ghall-eccezzjonijiet numru 5 u 6;
4. In kwantu ghal dak dikjarat fit-tnax u fit-tlettax-il paragrafu tar-Rikors in risposta, l-esponenti jirreferu ghal dak eccepit fit-tmien paragrafu ta' l-eccezzjonijiet taghhom fuq moghtija stante illi hadd mill-intimati ma innotifika lis-socjeta' rikorrenti b'xi stima ta' l-art mertu tal-kaz odjern u ghalhekk is-socjeta' rikorrenti certament ma tistax tippretendi illi l-Gvern ha xi posizzjoni li b'xi mod torbtu fil-konfront taghha dwar il-valur ta' l-art;
5. In kwantu ghal dak dikjarat fl-erbatax-il paragrafu tar-Rikors in risposta, l-esponenti jirreferu ghal dak eccepit fid-disa' paragrafu ta' l-eccezzjonijiet taghhom fuq moghtija u stante illi l-allegazzjonijiet ta' ksur ta drittijiet fondamentali kontenuti fl-imsemmi paragrafu 14 huma irritwali u infondati.

6. Illi l-esponenti jikkontestaw dak dikjarat fil-hmistax-il paragrafu tar-Rikors in risposta, l-esponenti jirreferu ghal dak eccepit fir-raba' u d-disa' pararafi ta' l-eccezzjonijiet taghhom fuq moghtija stante illi l-progett beda fl-1973 kif jirrizulta minn estratti ta' gurnali lokali, hawn annessi u mmarkati bhala 'Dok RF1 sa Dok RF 5' bil-konsegwenza illi ghaddew aktar minn tletin sena. Il-lanjanza tar-rikorrenti ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti Direttur Generali tax-Xogholijiet, Ministru ghar-Rizorsi u l-Infrastruttura, Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Generali;

Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

Rat id-dokumenti li gew esebiti il-provi li tressqu u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat :

Illi xehed il-Perit Alfred Valentino illi ghamel zmien Kummissarju tal-Artijiet u qal illi huwa kien gie imqabbad mill-Perit John Sciberras, id-Direttur tad-Dipartiment tal-Artijiet, biex jaghmel stima fuq l-art ta' Wied Blandun gewwa Casa Paola limiti tal-Fgura. Dan kien ghall-habta tas-sena 2007. L-art kienet tikkonsisti, f'madwar tlettax il-tomna raba li kellha x'taqsam ma espropjazzjoni ta' bicca art estensiva. Huwa xehed illi irrizultalu illi l-art kienet within the development area u ghalhekk ittiehdu bhala building sites billi kienu ser jigu encroached toroq u public gardens. Il-Perit xehed illi ma kienx jaf lil min kienet tappartjenti l-art in kwistjoni. B'kollox kien hemm hames plots u ivvalutahom bhala Ii kienu jiswew erba' mija u hamsin lira Maltin (LM450) per metru kwadru, izda huwa kien ivvaluta l-art inqas milli kienet tiswa fis-suq u ghalhekk naqqas sittin fil-mija (60%) mill-valur tal-art u

hareg il-valur tal-art billi ikkalkula erbghin fil-mija (40%) tac-cifra imsemmija ta' erba' mija u hamsin lira Maltin (LM450) kull metru kwadru. Il-Perit xehed illi b'kollox l-art giet tiswa zewg miljuni u nofs lira Maltin (LM2,500,000) u dawn minghajr imghaxijiet u din l-art kollha kienet tikkonsisti fi tlettax u nofs il-tomna. Il-Perit kompla jixhed illi huwa inghata l-inkarigu li jaghmel din l-istima fis-sena 2007 u dana sabiex johrog il-valur tal-art esproprijata sabiex jinghata il-kumpens lis-sidien. Huwa xehed illi normalment wara illi huwa jkun hareg l-istima tohrog il-President's Declaration fil-gazzetta tal-Gvern, umbaghad tohrog in-notice to treat. Is-sidien jaraw irridux joggezzjonaw ghall-valur u jekk ma jaqblux il-partijiet imorru quddiem il-Bord. Ix-xhud kompla jghid illi meta mar biex jaghmel l-istima sab toroq principali, sekondarji, playing field bil-bini madwaru u ta percentwali tal-istima fl-ammont ta' erbghin fil-mija (40%) tal-valur. Ix-xhud qal ukoll illi l-art in kwistjoni giet dikjarata bhala public open space u ghalhekk ma jistax isir zvilupp go fiha.

Illi xehdet Margaret Falzon u qalet illi d-Dipartiment tax-Xogholijiet kien ikkontesta l-istima illi kien ghamel il-Perit Valentino. Hija qalet illi normalment huma joqghodu fuq l-istima tal-perit, imma jekk ikun hemm kontestazzjoni, id-dipartiment jista iqabbad periti ohrajn. Mistoqsija jekk gewx imqabbda periti ohrajn f'dan il-kaz ix-xhud wiegbet fin-negattiv.

Illi xehed Aldo Borg, technical advisor mad-Direttur Generali tax-Xogholijiet u qal illi jaf lil Joseph Borg u lil Simon Balzan tas-socjeta' attrici peress illi kienu ikellmuh fuq xi art illi kienet ittiehditilhom biex inbena gnien u triq principali ta' Wied Blandun. Ix-xhud qal illi dan kollu kien sehh fl-1974 u is-Sinjuri kienu kelmuh diversi drabi biex jaraw f'liema stadju kienet waslet l-espropjazzjoni. Ix-xhud qal illi l-art ittiehdet, l-izvillupp sar, izda ma hargitx il-President's Notice fl-gazzetta tal-Gvern. Ix-xhud qal illi huma kienu jibghatu diversi reminders lid-Dipartiment tal-Artijiet f'dan ir-rigward, izda xorta wahda l-avviz fil-gazzetta tal-Gvern baqa ma harigx.

Illi regghet xehdet Margaret Falzon.

Ikkunsidrat :

Illi xehed Joseph Borg u qal illi s-socjeta’ attrici akkwistat l-art in kwistjoni fil-31 ta’ Awissu 1989 u f’dan iz-zmien it-triq u il-gnien kienu diga iffurmati u ezistenti. Dwar kumpens tal-art illi giet espropjata, ix-xhud qal illi huwa dahal fiz-zarbun tas-Sur Bezzina, il-proprjetarju precedenti. Ix-xhud qal illi tlettax il-tomna mill-art okkupata mill-Gvern hija proprjeta tas-socjeta’ attrici. Huwa xehed illi s-socjeta’ attrici ma inghatat l-ebda kumpens ta’ din l-art illi ittiehdet mill-Gvern.

Ikkunsidrat :

Illi xehed Ivor Robinich, rapprezentant tal-MEPA u dwar l-art in kwistjoni, huwa xehed illi l-area in kwistjoni illum il-gurnata hija iddesinjata bhala open space, hemm gnien pubbliku, saret ukoll triq u skond il-local plan vigenti hemm hekk huwa green area u bini u ma jistghux isiru postijiet ta’ abitazzjoni. Ix-xhud ammetta illi l-area in kwistjoni qeghda within a development boundary.

Ikkunsidrat :

Illi xehed il-Perit Ray Farrugia u qal illi sar jaf dwar l-art in kwistjoni meta irceva ittra ufficjali fl-24 ta’ Jannar 2007 li kienet tikkoncerna din l-art. Huwa xehed li dak iz-zmien kien Direttur Generali tat-Taqsima tax-Xogholijiet fid-Dipartiment tax-Xogholijiet. Kienet issejjhet laqgha fi Frar fejn tal-Lands kienu talbuhom survey tal-art li kienet ittiehdet u intuzat bazikament biex sar gnien u triq. Huma lestew is-survey u ghaddewha lill-Lands Department. F’Ottubru kienu ircevew ittra minghand il-Lands u inghataw valur u stima tal-art, plots 1 sa 6, li minnhom plot 2 u 6 jappartjenu lis-socjeta’ attrici. Il-Perit xehed illi sussegwentement ircevew il-valutazzjoni li ipprepara il-Perit li kien gie imqabbad ghal din il-fini mid-Dipartiment tal-Artijiet, u il-valur li kien stabbilixxa il-Perit ta’ din l-art minn plots 1 sa 6 kienet ta’ 2.47 miljun lira Maltin, u fl-istess ittra kien hemm ukoll l-interessi, li kienu jammontaw ghal 1.709 miljun lira Maltin. Il-Perit xehed illi huma kitbu

mill-ewwel lill-Lands Department fejn talbuhom jiccaraw dwar liema kriterji kienet saret din il-valutazzjoni u infurmaw lill-Lands ukoll illi huma ma kienux disposti jakkwistaw l-art ghajr dik okkupata mit-triq u mill-gnien. Sussegwentement f'Novembru giet iccarata kif kienet saret il-valutazzjoni. Il-Lands kienu infurmawhom li Plots 1 sa 5 kienu jaqghu f'area ta' zvilupp u plot 6 kienet taqa barra l-area ta' zvilupp. Huwa spjega illi l-Perit li kien tqabbad mill-Lands Department kien qies il-plots 1 sa 5 bhala art fabbrikabbli u kien qies l-plot 6 bhala art agrikola u qal illi huma ma qablux mill-ewwel ma din l-istima, peress illi meta raw ir-records tal-Planning Authority, sabu li kien jidher li plots 1 sa 5 kienu jitqiesu li kienu f'area ta' zvilupp imma dejjem kienu gew skedati fil-building schemes successivi, l-ewwel darba fin-1968 kienu skedati bhala art agrikola, fin-1969 gew skedati bhala public open space u toroq, fit-temporary schemes ta' Gunju 1989 dawn is-sites fil-kaz tal-gnien kien rega gie konfermat li hu gnien u fil-kaz tat-triq regghet giet konfermata li kienet existing road. Ghalhekk fil-fehma taghhom, il-punt tat-tluq fil-valutazzjoni ta' plots minn 1 sa 5 kellu jkun il-valur tal-art bhala li qeghda barra area ta' zvilupp, bhalma giet stmata il-plot numru 6, ghaliex l-izvilupp li sar kien ristrett, kien gnien u triq. Il-Perit kompla jixhed illi huma avvicinaw numru ta' periti u finalment inkarigaw lill-Perit Mario Cassar li intalab jaghmel stima abbazi tal-pjanta ghall-plots minn numru 1 sa numru 6 u eventwalment ghamel ir-rapport li gie esebit u gie immarkat bhala Dokument JM 1. Ix-xhud kompla jghid illi meta ircevew dan ir-rapport tal-Perit Cassar, ghaddewh lill-Lands Department biex jipprocedu bil-President's Declaration fil-gazzetta tal-Gvern abbazi ta' dik il-valutazzjoni. Il-Perit Farrugia ikkonferma illi il-procedura kollha hija lesta hlief illi fadal illi tohrog id-dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern.

Il-Qorti rat illi il-Perit Mario Cassar ta stima tal-valur totali tal-art kollha li fiha 13.6 tumoli fl-ammont ta' tlett mija wiehed u erbghin elf mija tnejn u disghin ewro (€341,192) u qal illi din l-art fl-1973 kellha valur ta' hamsa u disghin elf hames mija erbgha u erbghin ewro (€95,544).

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat il-President’s Declaration fir-rigward tal-art in kwistjoni illi giet ippubblikata fil-gazzetta tal-Gvern tas-6 ta’ Ottubru 2010.

Illi l-Perit Ray Farrugia rega’ xehed u qal illi din ma kienitx l-ewwel darba li stima ta’ perit giet ikkontestata u tqabbad perit iehor biex jaghmel it-tieni stima tal-istess art u kaz minnhom huwa il-proprjeta tal-Manoel Theatre, il-Belt Valletta.

Illi regghet xehdet Margaret Falzon u qalet illi la darba harget il-President’s Declaration issa imiss illi is-sidien jigu notifikati b’ittra ufficjali fejn jigi komunikat lilhom l-ammont ta’ kumpens, ikollhom terminu ta’ zmien biex jikkontestaw il-prezz u jekk ma jogghobhomx ikunu jistghu jibdew proceduri quddiem il-Land Arbitration Bord. Ix-xhud qalet illi f’dan il-kaz qeghda tigi adoperata il-procedura il-gdida u cioe’ ta’ stimi maghmulin mid-dipartiment fejn il-flus jigu depositati u jithallas il-klijent u il-Land Arbitration Bord jidhol biss jekk is-sidien jikkontestaw il-prezz illi ikun ser jinghata lilhom bhala kumpens. Margaret Falzon kompliet tixhed illi l-ewwel stima tal-Perit Valentino saret fl-2007 u it-tieni stima, dik tal-Perit Mario Cassar, saret f’April 2010, wara illi giet intavolata il-kawza odjerna. Ix-xhud qalet illi l-Perit Mario Cassar gie suggerit lilhom mill-Work’s Division. Hija qalet ukoll illi meta harget l-ewwel stima, id-Dipartiment tax-Xogholijiet kiteb lid-Dipartiment tal-Artijiet u qalilhom ghalfejn kien qieghed jikkonsidra l-ewwel skema bhala gholja, peress illi fil-fehma taghhom dik ma kienitx building site. Hija xehdet illi din ma kienitx l-ewwel darba illi intalbet stima ulterjuri u tqabbad perit iehor ghal din il-fini. Margaret Falzon xehdet ukoll illi intbaghtet ittra ufficjali lis-socjeta’ attrici li permezz taghha is-socjeta’ attrici giet mgharrfa bil-kumpens illi d-Dipartiment tal-Artijiet kien bi hsiebu jaghtiha bhala kumpens ghall-espropazzjoni tal-art in kwistjoni, u mal-ittra ufficjali intbaghtet ukoll il-kopja tal-President’s Declaration li harget fil-gazzetta tal-Gvern, kif ukoll il-pjanta relattiva.

Ikkunsidrat :

Illi l-art mertu tal-kawza odjerna kienet proprjeta ta’ B&B Investments Ltd. u ta’ I M A Trading Company Ltd. illi illum il-gurnata gew amalgamati u assorbiti fis-socjeta’ attrici.

Illi irrizulta illi il-Gvern ha pussess ta’ din l-art fis-snin sebghin, izda kien biss fis-6 ta’ Ottubru 2010 illi harget il-President’s Notice fil-gazzetta tal-Gvern u kien biss fl-10 ta’ Marzu 2011 illi harget in-notice to treat lis-socjeta’ attrici.

Illi irrizulta illi n-notice to treat ma saritx abbazi tal-istima illi kien ghamel l-ewwel perit, il-Perit Valentino, izda abbazi tal-istima illi ghamel il-Perit Mario Cassar, illi tqabbad peress illi id-Direttur tax-Xogholijiet Pubblici kien tal-opinjoni illi l-istima li kien ghamel il-Perit Valentino kienet gholja wisq.

Illi fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom, is-socjeta’ attrici qalet illi huma qeghdin jikkontestaw in-notice to treat quddiem il-Land Arbitration Bord, peress illi skond huma din kellha tinhareg abbazi tal-istima illi ghamel il-Perit Valentino u mhux a bazi tal-istima illi ghamel il-Perit Cassar, illi skond is-socjeta’ attrici tqabbad fuq struzzjonijiet tad-Direttur tax-xogholijiet wara li dan kien qallu illi l-istima tal-Perit Valentino kienet gholja wisq.

Illi ghalhekk is-socjeta’ attrici qeghda tissottometti illi it-tieni stima li saret hija abbusiva u llegali, ultra vires u għalhekk id-diskrezzjoni eżerċitata mill-intimati fl-aċċettazzjoni ta’ din it-tieni stima hija abbusiva u illegali u ultra vires u id-diskrezzjoni ezercitata mill-konvenuti fl-accettazzjoni ta’ din it-tieni stima hija abbusiva u illegali u tikser id-disposizzjonijiet ta l-Artikolu 37 sa 46 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenuti taw bhala l-ewwel eccezzjoni taghhom il-fatt illi l-Avukat Generali u l-Ministru ghar-Rizorsi u l-Infrastruttura m’ humiex il-legittimi kontradittturi ghall-

azzjoni fit-termini tal-Artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi it-tieni eccezzjoni hija fis-sens illi d-Direttur Generali tax-Xogholijiet m’ huwiex il-legittimu kontradittur ghall-ewwel u ghat-tieni talbiet fir-rikors guramentat.

Il-Qorti rat illi l-Artikolu 181B tal-Kap 12 jghid illi l-Gvern ghandu jkun rappresentat fl-atti u fl-azzjonijiet gudizzjarji mill-Kap tad-Dipartiment tal-Gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni. Eccezzjonalment il-presenza tal-Avukat Generali hija mehtiega jew sahansitra huwa hu li ghandu r-rappresentanza tal-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet gudizzjarji li minhabba n-natura tat-talba ma jkunux jistghu jigu diretti kontra xi wiehed jew aktar mill-kapijiet
tad-dipartimenti tal-Gvern.

Il-Qorti rat illi fil-kaz odjern ma kienitx mehtiega il-prezenza tal-Avukat Generali. L-Avukat Generali kellu biss jigi notifikat bir-rikors guramentat, izda mhux ikun konvenut fil-kawza u ghalhekk il-Qorti qeghda tilqa din l-ewwel eccezzjoni u qeghda tillibera lill-konvenut Avukat Generali mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra is-socjeta’ attrici. Illi l-istess jghodd ghal dak illi jirrigwarda il-konvenut Ministru ghar-Rizorsi u l-Infrastruttura peress illi l-prezenza tieghu wkoll ma kienitx mehtiega ghall-finijiet tal-kawza odjerna u l-istess jghodd ukoll fir-rigward tad-Direttur Generali tax-Xogholijiet. Ghaldaqstant, il-Qorti qeghda tillibera ukoll lill-konvenuti Ministru ghar-Rizorsi u l-Infrastruttura u Direttur Generali tax-Xogholijiet mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra is-socjeta’ attrici.

Ikkunsidrat :

Illi it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti hija fis-sens illi ir-rikors guramentat huwa irritwali u null kif redatt bhala azzjoni li thallat talbiet taht il-ligi ordinarja ma talbiet taht il-Kapitolu 319 u il- Kostituzzjoni ta’ Malta in kwantu huma azzjoni dwar allegat ksur ta’ Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem

billi ma huwiex konformi mar-Regoli dwar il-Prattika u l-Procedura fil-Qrati.

Ikkunsidrat :

Illi l-Artikolu 156 tal-Kap. 12 jghid illi ic-citazzjoni ghandu jkun fiha (a) tifsir car u sewwa ta’ l-oggetti u r-raguni tat-talba; u (b) it-talba jew talbiet.

Illi l-Qrati taghna dejjem taw interpretazzjoni larga ghal din id-disposizzjoni tal-Ligi. F’dan ir-rigward, il-Qorti rat sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Carmelo Bonnici vs Eucharistic Zammit noe deciza fl-20 ta’ Jannar 1986, fejn il-Qorti qalet hekk :

“Illi l-Artikolu 156 (1) jipprovdi li l-oggett u r-raguni tat-talba gudizzjarja ghandhom ikunu imfissra car u sewwa fic-citazzjoni. Dan ma jfissirx pero` li kwalunkwe nuqqas da parti tal-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost
tal-Artikolu 155 (1) (illum 156 (1) tal-Kap 12) u ghalhekk igib mieghu n-nullita tac-citazzjoni. Infatti biex citazzjoni tigi mwaqqfa jrid ikun hemm raguni gravi, u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk ic-citazzjoni tkunx deficjenti jew zbaljata b’mod li l-konvenut ikun jista’ jigi pregudikat fid-difiza tieghu. Dan apparti li c-citazzjoni
ghandha tigi ezaminata fit-totalita taghha u mhux spezzata.”

Illi kemm jista jkun il-Qorti ghall-fini ta’ pratticita u sabiex jigu evitati multiplikazzjoni ta’ kawzi u spejjez zejda, ghandha tkun kemm jista jkun flessibbli sabiex issalva att gudizzjarju, liema att ghandu jigi imwaqqaf u annullat biss ghar-ragunijiet gravi. Dana dejjem sa kemm att ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta’ gustizzja procedurali.

Illi kawzi ta’ indoli kostituzzjonali li huma fin-natura taghhom straordinarji jridu jissodisfaw dak provdut fir-regola 3 tar-regoli dwar il-prattika u l-procedura tal-Qrati u l-bon ordni.

Illi l-Qorti sejra tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti peress illi ir-rikors guramentat odjern ma jikser l-ebda principju ta’ gustizzja procedurali.

Illi ghal dak illi jirrigwarda ir-raba eccezzjoni tal-konvenuti, illi hija illi in kwantu ghat-tielet, ir-raba’ u l-hames talbiet attrici il-Qorti ma ghandhiex gurisdizzjoni sabiex tillikwida u tordna l-hlas ta’ danni u dana peress illi din il-gurisdizzjoni tirrisjedi esklusivament fil-Bord ta’ Arbitragg dwar l-Artijiet imwaqqaf ai termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-Qorti rat illi effettivament il-konvenuti ghandhom ragun u illi din il-Qorti ma tistax tiffissa il-kumpens ghat-tehid ta’ din l-art.

Ikkunsidrat :

Illi gie ippruvat illi fl-10 ta’ Marzu 2011, il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet istiwixxa il-proceduri appositi quddiem il-Bord tal-Abitragg Dwar l-Artijiet u issa kull kwistjoni ta’ kontestazzjoni relattiva ghall-valur trid tigi debattuta u deciza minn dan il-Bord u ghalhekk il-Qorti sejra tilqa din l-eccezzjoni tal-konvenuti.

Illi fir-rigward tal-hames eccezzjoni, dik illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili, il-Qorti sejra tichad din l-eccezzjoni peress illi l-attur effettivament accetta u ammetta illi ghandu jaghti kumpens lis-socjeta’ attrici tant illi beda il-proceduri kif diga intqal sabiex jinghata dan il-kumpens lis-socjeta’ attrici fl-10 ta’ Marzu 2011, u ghaldaqstant il-Qorti sejra tichad il-hames eccezzjoni tal-konvenuti, kif ukoll is-sitt eccezzjoni taghhom u dan ghall-istess raguni.

Illi fir-rigward tas-seba’ eccezzjoni tal-konvenuti, u cioe’ illi is-socjeta’ attrici li ma kienitx il-proprjetarja tal-art in kwistjoni meta l-pussess taghha ittiehed mill-Gvern, u li akkwistat id-dritt litigjuz minn terzi permezz ta’ kuntratt tal-31 ta’ Awissu 1989 u ghalhekk ma tistax tippretendi illi tithallas aktar mill-prezz veru tac-cessjoni ta’ dak id-dritt litigjuz, bl-ispejjez u bl-imghaxijiet minn dakinhar illi c-cessjonarju hallas il-prezz tac-cessjoni, il-Qorti rat illi

irrizulta mill-provi illi is-socjeta’ attrici akkwistat l-art in kwistjoni bil-patt illi l-kumpens dovut mill-Gvern u li kien ghad irid jithallas mill-Gvern u ghadu irid jithallas mill-Gvern ghall-parti mill-ghalqa minnu okkupata, jithallas lis-socjeta’ attrici. Ghaldaqstant il-Qorti qeghda tirrispingi is-seba’ eccezzjoni tal-konvenuti.

Illi l-Qorti tara illi ghandha tilqa t-tmien eccezzjoni tal-konvenuti, peress illi is-socjeta’ attrici donnha ippretendiet illi kellha tkun innotifikata bl-istima tal-art in kwistjoni illi ghamel il-Perit Valentino u dana meta il-Gvern qatt ma ha posizzjoni f’dan is-sens, anzi irrizulta mill-provi li ma qabilx ma din l-istima, u inkariga lill-Perit Mario Cassar sabiex jaghmel stima u ibbazata in-notice to treat tieghu fuq l-istima illi ghamel il-Perit Mario Cassar.

Illi ghal dak illi jirrigwarda id-disa eccezzjoni, dik illi ma hemm l-ebda ksur tal-ligi ordinarja u lanqas tal-Artikoli 37 sa 46 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u ta’ l-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, il-Qorti rat illi effettivament irrizulta illi l-Gvern dam aktar minn seba u tletin sena (37) sena sabiex johrog il-President’s Declaration u jaghmel in-notice to treat.

Illi irrizulta wkoll mill-parti l-ohra, illi is-socjeta’ attrici akkwistat l-art in kwistjoni fin-1989, izda ipprocediet bil-kawza odjerna fis-sena 2008, dsatax il-sena wara illi akkwistat l-art in kwistjoni.

Illi, f’dan ir-rigward, il-Qorti rat sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet Felice Abela et vs Kummissarju tal-Artijiet et fejn din il-Qorti, diversament preseduta, qalet hekk :

“Kif qalet l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawza Bezzina Wettinger v Kummissarju tal-Artijiet, deciza fl-10 ta’ Ottubru, 2003, “id-dikjarazzjoni presidenzjali timporta biss restrizzjoni anke jekk assoluta, fuq l-uzu tal-proprjeta’ minn sidha, u tinvesti lill-istat bid-dritt li jaghmel uzu mill - istess proprjeta’ ad eskluzzjoni ta’ sidha jew ta’ terzi persuni”. Dan ifisser li l-okkupazzjoni mill-Gvern ta’ dawn il-bicctejn art, ma jistax jitqies illegali jew abusiv ghax il-ligi

stess tvesti lill-Gvern bil-pussess materjali tal-artijiet esproprjati.

Il-Gvern m' ghandux, pero', jiehu pussess tal-art u ma jiehux passi ulterjuri ghad-determinazzjoni tal-materja u hlas ta' kumpens dovut. Skond il-procedura allura vigenti (qabel l-emendi introdotti bl-att XI tal-2002) wara l-hrug tad-Dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni, il-Kummissarju tal-Art irid jsegwi l-materja billi javvza lis-sid permezz ta' avviz maghruf bhala Avviz ghall-Ftehim bil-htiga tal esproprjazzjoni u jindika l-kumpens li jkun qed jigi offrut.

Jekk is-sid ma jaqbilx mal-ammont tal-kumpens offrut, ghandu javza b' dan lill-Kummissarju tal-Art fi zmien 21 jum minn meta jircievi l-Avviz ghall-Ftehim, u meta l-Kummissarju jircievi dan l-avviz, ghandu jibda proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet biex dan il-Bord jiffissa l-kumpens li ghandu jithallas lis-sid. Wara d-decisjoni tal-Bord, ikun jista jigi pubblikat il-kuntratt ta' trasferiment tal-art a favur il-Gvern.

Sfortunatament il-ligi ma timponi ebda terminu fuq il-Kummissarju tal-Art entro liema irid iressaq l-Avviz ghal-Ftehim, u f' kaz ta' kontestazzjoni fuq il-kumpens offrut, biex iressaq il-materja quddiem il-Bord tal-Arbitragg u fil-prattika, gieli gara li l-Kummissarju tal-Art jdum snin twal ma jiehu dawn il-passi. Hekk, fil fatt, gara f' dan il-kaz.

Wara li saret id-Dikjarazzjoni ghall-esproprjazzjoni fi Frar tal-1974, ma ittiehdu ebda passi ohra biex il-materja tigi determinata. Il-Qorti taghmilha cara mill-ewwel li hi tiddeplora dan l-atteggjament tal-Kummissarju tal-Art, u tara li hu abbuziv li f'kaz ta' esproprjazzjoni, is-sid jithalla fil-limbu ghal-aktar minn 30 sena. Minn naha l-ohra, tqis ukoll li l-rikorrenti naqsu meta ghal tul dan iz-zmien kollu ma hadu ebda proceduri biex igieghlu lill-Kummissarju tal-Art jagixxi. Huwa ben maghruf bhala principju legali li meta l-ligi ma tipprovdix terminu biex isir xi att, min hu interessat jista' jadixxi l-Qorti ordinarja biex din tiffissa terminu xieraq skond ic-cirkostanzi. L-Imhallef sedenti din il-Qorti, meta kien ghadu jippratikka ta' Avukat gieli kien mqabbad biex juza din il-procedura, u jista' jikkonferma li

hi procedura effettiva, peress li malli l-Qorti timponi terminu perentorju fuq il-Kummisarju tal-Art, dana tal-ahhar kif ikun obbligu tieghu jagixxi. Hu veru li din mhux sitwazzjoni felici, izda ghan-nuqqas tal-Kummissarju tal-Art li jagixxi, hemm mod kif bi proceduri ordinarji, huwa jista' jigi mgieghel jagixxi (ara bhala ezempju ta' din il-procedura il-kawza Tabone v Kummissarju tal-Art, deciza minn din il-Qorti fit-2 ta' Ottubru, 2002).

Il-Qorti thoss li persuna m'ghandhiex kull meta jkun hemm xi nuqqas tal-amministrazzjoni tinvoka mill-ewwel ksur tad-drittijiet fundamentali taghha minghajr ma fl-ewwel lok, tara jekk l-Ordinament Guridiku jipprovdix hu stess rimedju. Ir-rimedju ordinarju ghandu jigi invokat qabel ir-rimedju straordinarju ibbazat fuq il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. F'dan il-kuntest din il-Qorti taghmel riferenza ghal dak li ntqal minnha fil-kawza Mifsud Bonnici et vs Tabone noe et, decisa fl-24 ta' Settembru, 2002, fejn intqal issegwenti:

"Din il-Qorti tifhem li rikors ghal soluzzjoni kostituzzjonali ghandu jkun "*a measure of last resort*" ghax hu prezunt li c-cittadin jista' u ghandu jsib il-protezzjoni tad-drittijiet tieghu fil-ligijiet tal-pajjiz. Id-drittijiet tac-cittadin huma moghtija lilu jew mill-ligi naturali (li taghti lil kull bniedem certi drittijiet fundamentali u inaljenabbli) jew mill-ligi tal-pajjiz stess. F' socjeta' ideali, l-ghoti ta' drittijiet huwa bizzejjed biex il-bniedem igawdi mill-istess drittijiet, u dan peress li jkun mistenni li kull membru ta' dik is-socjeta' jirrispetta d-drittijiet ta' l-iehor, u jaghti lil haddiehor dak li hu tieghu. Peress li din is-socjeta' idealistika, jekk kienet tezisti, ma tantx damet hekk tezisti, l-istess membri tas-socjeta' holqu awtorita' li lilha nghata l-poter tara li d-drittijiet ta' kull membru ta' dik is-socjeta' jigu onorati.

Maz-zmien dik l-awtorita', zviluppat fi Gvern, b' poter mhux biss biex jaghti drittijiet lic-cittadini, izda anke biex johloq mezzi biex dawk id-drittijiet jigu protetti u enforzati. Lill-Gvern, ukoll, gew moghtija lilu poteri ohra, li, aktar ma ghadda z-zmien aktar saru ampji, komplessi u "*far reaching*". Hawn ukoll, f' socjeta' ideali, il-Gvern juza dawn il-poteri tieghu "*fairly and equally*", u fl-interess tac-cittadin

u tas-socjeta’ innifisha. Peress li kull Gvern jaf li hu ma joperax fi stat ideali, meta l-Gvern ha fuqu dawn il-poteri haseb ukoll ghall-possibilita’ ta’ abbuz u, fil-fatt, il-ligi ordinarja tipprovdi ghall-kontroll tal-Amministrazzjoni b’ rimedji appoziti.

Il-ligi ordinarja, ghalhekk, kemm meta taghti drittijiet u poteri lic-cittadin, kemm meta taghti l-istess lill-Amministrazzjoni, tipprovdi, fiha nnifisha, soluzzjonijiet kemm biex dawk id-drittijiet ikunu jistghu jigu gawduti, kif ukoll biex jigu temperati f’ kaz li dak li jkun jeccedi l-limiti tad-dritt jew poter tieghu. L-Ordinament Guridiku, fi kliem iehor, ghandu jitqies, hu prezunt u ghandu jinghata l-opportunita’ li jsolvi hu stess il-problemi li jinqalghu bl-ezercizzju tad-drittijiet u l-poteri li hu stess jikkonferixxi, u hu biss meta dan l-Ordinament Guridiku jirrizulta li hu monk f’ dawn is-soluzzjonijiet, li c-cittadin jkun jista’ jirrikorri ghar-rimedju straordinarju taht il-Kostituzzjoni tal-pajjiz. Rimedju taht il-Kostituzzjoni hu, biex nghidu hekk, ta’ imbarazz ghall-Gvern, ghax ikun ifisser li jew abbuza bil-poteri tieghu jew naqas li jipprovdi lic-cittadin b’ rimedju ghad-dritt tieghu, lilu koncessi jew bil-ligi naturali jew bil-ligi ta’ l-istat stess. Ghalhekk, il-Kostituzzjoni stess tipprovdi illi, qabel ma dak li jkun iressaq ilment taht il-Kostituzzjoni, irid l-ewwel “*to exhaust all ordinary remedies*”, ghax qabel ma jallega nuqqas da parti tal-Awtorita’ Governattiva, irid l-ewwel, jipprova jiehu ir-rimedju tieghu taht il-ligi ordinarja li provdielu l-istess Gvern.

Hu biss jekk jirrizulta li l-Gvern ma ipprovdhiex rimedju adegwat, li c-cittadin jista’ jakkuza lill-Awtorita’ b’nuqqas b’kawza kostituzzjonali. M’ ghandux jigi prezunt li l-Gvern naqas li jipprovdi lic-cittadin b’rimedju ghall-anjanzi tieghu; anzi Ordinament Guridiku shieh u komplut ghandu jkun prezunt li jikkontjeni, fih innifsu, d-drittijiet u rrimedji opportuni li jehtieg il-pubbliku soggett ghal dak l-Ordinament. Jekk ir-rimedju li jipprovdi l-Ordinament ma jkunx effettiv, allura imbaghad, ic-cittadin jista’ jakkuza lill-Gvern li naqas li jipprovdilu b’ rimedju adegwat.

Fuq din il-kwistjoni, l-awturi Jacobs and White, fil-ktieb "*The European Convention on Human Rights*" (Clarendon Press, 1996 Ed.) jghidu, f' pagan 354:

"*The Commission, citing the Interhandel Case before the International Court of Justice, has stated that the rule requiring the exhaustion of domestic remedies as a condition of the presentation of an international claim is founded upon the principle that the respondent State must first have an opportunity to redress by its own means within the framework of its own domestic legal system the wrong alleged to have been done to the individual*".

Din il-Qorti tapprezza li fil-kawza "Pullicino et vs L-Avukat Generali", deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta' April, 2005, giet espressa veduta kontrarja (tant li fiha intqal li: "L-argument tal-Kummissarju tal-Artijiet li rrikorrenti m' ghamlu xejn bhala proceduri mhix acettabbli u b' ebda mod ma hu sufficjenti dak li sar fis-6 ta' Frar 2001 meta saret ic-cedola ta' depozitu. Il-procedura messhom inbdew minn ta' l-anqas 30 sena ilu u ghalhekk issib li l-Qorti tiddikjara li tali dewmien jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti."), pero' mhux biss min dik id-decisjoni tressaq appell quddiem l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali, li ghadu pendenti, izda din il-Qorti kif issa presjeduta thoss li ghandha tishaqq fuq il-principju li, qabel ma persuna titlob rimedju bi proceduri straordinarji, ghandha tinvoka u taghti cans lil Ordinament Guridiku ta' pajjiz jahdem u jaghti rimedju.

Kif intwera, l-Qorti ordinarji huma dejjem propensi jimponu zmien fuq parti biex tagixxi meta tara li n-nuqqas ta' terminu patwit jew impost, jista' jkun ta' pregudizzju ghall-parti l-ohra, u meta jigi impost tali terminu, il-parti sokombenti tkun trid tagixxi entro dak it-terminu, ghax tista' tkun passibbli anke ghall-proceduri ta' disprezz filkonfront taghha (u dan apparti konsegwenzi legali li jistghu jirrizultaw b' konsegwenza tan-nuqqas).

Il-gudikant sedenti jaf di scentia propria li tali rimedju jezisti, intuza u kien effettiv. Persuna ghalhekk, li ghal 30 sena shah injorat u ma invokatx ir-rimedji ordinarji

pprovduti bl- Ordinament Guridiku, ma jistax wara jirreklma danni jew rimedju alternattiv (ara bhala rifless fuq dan il-principju Ikawza "Briffa vs Roger Satariano and Sons Ltd", decisa minn din il-Qorti fil-11 ta' Gunju, 1997).

Ghar-rigward tal-bicca mill-art allegatament okkupata mill-Gvern u li fuqha lanqas biss inharget Dikjarazzjoni dwar esproprjazzjoni, is-sitwazzjoni hija l-istess, anzi, f' dan il-kaz, jezistu aktar minn rimedju wiehed. Peress li ma nhargetx id-debita Dikjarazzjoni ir-rikorrenti setghu agixxew ghall-izgumbrament billi juzaw il-procedura kontemplata fil-ligi f' kaz ta' spoll; f' dak il-kaz, il-Qorti kienet tezamina biss il-pussess u d-disturb tieghu, u f' kaz li dawn jirrizultaw, tordna l-imedjata restituzzjoni. Anke jekk it-terminu preskritt ghall-esercizzju ta' din l-azzjoni kien jithalla jiskadi, ir-rikorrenti setghu dejjem agixxew bl-azzjoni rei vindicatoria (jew l-azioni Publiciana li hi derivattiva tal-ewwel) biex, wara li jippruvaw t-titolu taghhom fuq l-art, jitolbu li jinghataw il-pussess battal u vakanti tal-istess art. Kwindi anke f' dan il-kaz, ir-rikorrenti naqsu ghal hin twil milli jutilizzaw ir-rimedji li l-Ordinament Guridiku jipprovdi ghal-kaz taghhom, u ma jistghux issa jitolbu rimedju alternattiv. Persuna li, minhabba l-inattivita' taghha ghal tul ta' snin, titlef il-proprjeta' taghha ghax per ezempju, halliet persuna ohra in okkupazzjoni animo domini tal-proprjeta' taghha ghal-aktar minn 30 sena, ma tistax wara tallega li giet mcahhda mill-proprjeta' bi ksur tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti mhix qed tghid li f' dan il-kaz ir-rikorrenti tilfu l-proprjeta' taghhom, izda qed tghid li min hu titolar ta' dritt irid jagixxi tempestivament biex jikawtela l-interessi tieghu f' kaz ta' agir kuntrarju ghal-dawk l-interessi u meta jkunu jezistu rimedji ordinarji ghal kawtela ta' dawk l-interessi, dawk ir-rimedji ghandhom jigu invokati, u jekk dak li jkun isofri xi pregudizzju ghax naqas li jinvoka dawk ir-rimedji ma jistax jilmenta bi ksur tad-drittijiet u libertajiet fondamentali tieghu."

Ikkunsidrat :

Illi s-socjeta' attrici precizament hekk ghamlet, u cioe' qadet tistenna ghal dsatax il-sena shah minn mindu akkwistat l-art sa meta istitwiet il-kawza odjerna, u ghalhekk il-Qorti tara illi issa is-socjeta' attrici ma tistax titlob f'dan l-istadju ir-rimedju alternattiv.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi tilqa l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti u tillibera lill-Avukat Generali, lill-Ministru ghar-Rizorsi u l-Infrastruttura, u lid-Direttur Generali tax-Xogholijiet mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra is-socjeta' attrici, tichad it-tielet, il-hames u is-sitt u is-seba'[1] eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' ir-raba u t-tmien eccezzjonjiet tal-konvenuti, tilqa l-ewwel talba attrici, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba attrici stante illi l-konvenut hareg id-dikjarazzjoni presidenzjali, kif ukoll l-avviz ghall-ftehim ai termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, tichad it-talbiet l-ohrajn kollha attrici u in kwantu ghall-ispejjez, tordna lis-socjeta' attrici sabiex thallas l-ispejjez tal-konvenuti Avukat Generali, Ministru ghar-Rizorsi u l-Infrastruttura u Direttur Generali tax-Xogholijiet. Illi ghal bqija, minhabba in-natura tal-kaz, tordna li kullhadd ghandu ibaghti l-ispejjez tieghu.

< Sentenza Finali >

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

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-Qorti tat-23 ta' April, 2012