MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2012

Rikors Numru. 37/2011

B. & B. Property Development Co. Ltd (C 1329)

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors li s-socjeta' rikorrenti resqet fil-21 ta' Gunju 2011, li jaqra hekk:

Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello tal-21 ta' Ottubru 1978, is-socjeta' rikorrenti, gja' maghrufa bhala Z.P.S. Limited, xtrat u akkwistat, fost ohrajn, porzjoni diviza ta' art maghrufa bhala "Ta' Biccieni", ossia "Ta' Bieb is-Sultan", li tinsab gewwa Zabbar, tal-kejl ta' sitt elef, sitt mija u tlieta u

hamsin (6,653) metri kwadri, kif ahjar deskritta fl-istess imsemmi kuntratt u fil-pjanti hemm annessi;

Illi l-Kummissarju intimat, in segwitu ta’ dikjarazzjoni maghmula fl-20 ta’ Novembru 1987 mill-Eccellenza Tieghu, il-President ta’ Malta, bis-sahha ta’ Artikolu 3 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta), li giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ai termini tal-Artikolu 8(1) tal-istess imsemmija Ordinanza taht avviz numru sitt mija u wiehed u disghin (691), esproprija b’xiri assolut mill-poter tas-socjeta’ rikorrenti u ta’ terzi persuni porzjoni diviza ta’ art gewwa Zabbar tal-kejl ta’ elf, hames mija u tmintax (1,518) metri kwadri;

Illi porzjoni tal-kejl ta’ elf, tlett mija u disa’ u ghoxrin (1,329) metri kwadri, formanti parti mill-art esproprjata, hija proprjeta’ tas-socjeta’ rikorrenti, gja’ akkwistata minnha permezz tal-kuntratt tal-21 ta’ Ottubru 1978, filwaqt illi r-rimanenti porzjoni ta’ mija u disgha u tmenin (189) metri kwadri kienet proprjeta’ ta’ terzi persuni;

Illi sussegwentement, permezz ta’ dikjarazzjoni maghmula fit-23 ta’ Jannar 2004 mill-Eccellenza Tieghu, il-President ta’ Malta, bis-sahha ta’ Artikolu 3 tal-istess imsemmi Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, li giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern skond l-Artikolu 9 (1) tal-istess imsemmi Kapitolu taht avviz numru sitta u hamsin (56), il-Kummissarju intimat irrilaxxa zewg porzjonijiet divizi ta’ art mill-art gja’ esproprjata, proprjeta’ tas-socjeta’ rikorrenti, tal-kejl ta’ tnejn u sittin (62) metri kwadri u tlieta u sebghin (73) metri kwadri rispettivament u dan billi dawn ma kinux aktar mehtiega ghal skop pubbliku;

Illi ghalhekk, il-Kummissarju intimat, effettivament esproprja, mill-poter tas-socjeta’ rikorrenti, porzjoni diviza ta’ art tal-kejl ta’ elf, mija u erbgha u disghin (1,194) metri kwadri;

Illi ghalkemm il-Kummissarju intimat ilu diversi snin li ha pussess tal-art esproprjata, inkluz iz-zewg porzjonijiet ta’ art hawn fuq deskritti illi l-istess Kummissarju intimat

irrilaxxja biss 17-il sena wara li kien ha pussess effettiv taghha minghajr ma ghamel xejn biha fil-perjodu imsemmi, huwa baqa’ ma ha l-ebda pass sabiex ihallas il-kumpens gust li huwa dovut lis-socjeta rikorrenti skont il-ligi;

Illi permezz ta’ ittra ufficjali tal-25 ta’ April 2008, maghmulha taht, fost l-ohrajn, Artikolu 460 (1) tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta), is-socjeta’ rikorrenti interpellat lill-Kummissarju intimat sabiex ihallasha kumpens gust ghall-art esproprjata kif jipprovdi l-imsemmi Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi ghalkemm b’ittra ufficjali tas-16 ta’ Mejju 2008, il-Kummissarju intimat informa lis-socjeta’ rikorrenti illi l-kaz taghha kien qieghed jinghata attenzjoni xierqa, huwa xorta wahda baqa’ inadempjenti;

Illi konsegwentement, is-socjeta’ rikorrenti giet kostretta tintavola kawza kontra l-istess Kummissarju intimat, ossia rikors guramentat numru 21/2009 AL, li permezz taghha hija talbet lill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili sabiex tikkundanna lill-istess Kummissarju sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-istess Onorabbli Qorti, jipprocedi billi jinnotifika b’mod formali lill-istess socjeta’ rikorrenti b’avviz ghall-ftehim, ossia bl-ammont ta’ kumpens illi huwa jkun lest illi jhallas lis-socjeta’ rikorrenti fir-rigward ta’ dik il-porzjoni ta’ art illi giet esproprjata mill-poter taghha, u sabiex tistabilixxi r-rata ta’ imghax u d-data b’effett minn meta ghandu jithallas dan l-imghax mill-Kummissarju intimat fuq il-valur tal-kumpens li jigi talvolta dikjarat minnu;

Illi permezz ta’ sentenza moghtija nhar l-14 ta’ Ottubru 2010, l-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili ddecidiet ir-rikors guramentat tas-socjeta’ rikorrenti billi, filwaqt illi cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-Kummissarju intimat, ikkundannat lill-istess Kummissarju intimat sabiex fi zmien xahrejn mid-data tal-istess sentenza jinnotifika b’mod formali lis-socjeta’ rikorrenti b’avviz ghall-ftehim, ossia bl-ammont ta’ kumpens illi huwa lest li jhallas lill-istess

socjeta’ rikorrenti fir-rigward ta’ dik il-porzjoni ta’ art esproprjata mill-poter taghha, liema ammont huwa ta’ sitt mija u wiehed u erbghin elf u hames mitt Ewro (€641,500) u billi stabbiliet ir-rata ta’ imghax bhala dik ta’ hamsa fil-mija (5%), dekorribbli skont il-ligi mill-20 ta’ April 1987, jigifieri mid-data illi fiha l-Gvern ta’ Malta ha l-pussess tal-art in kwistjoni;

Illi permezz ta’ rikors ta’ appell tat-2 ta’ Novembru 2010, il-Kummissarju intimat talab lill-Onorabbli Qorti tal-Appell sabiex joghgobha thassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tal-14 ta’ Ottubru 2010 a bazi tal-aggravju uniku illi l-imsemmija Qorti ma kellha l-ebda gurisdizzjoni sabiex tillikwida kumpens ghall-esproprju ta’ immobbli, b’indifferenza assoluta ghal dak stabbilit f’Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, ossia ligi specjali li tipprovdi procedura specjali li ghandha tigi adoperata f’sitwazzjonijiet fejn il-Gvern irid jaghmel hlas ghall-esproprju;

Illi permezz ta’ ftehim milhuq bejn is-socjeta’ rikorrenti u l-Kummissarju intimat nhar is-16 ta’ Novembru 2010 (Dokument ‘Z’), il-Kummissarju intimat intrabat illi jcedi l-appell interpost minnu sa zmien gimgha, ossia sa mhux aktar tard min-nhar it-23 ta’ Novembru 2010;

Illi mis-suespost jirrizulta, ghalhekk, illi l-Kummissarju intimat kellu jinnotifika lis-socjeta’ rikorrenti b’avviz ta’ ftehim sa mhux aktar tard mill-14 ta’ Dicembru 2010 u kellu ukoll icedi l-appell minnu intavolat sa mhux aktar tard mit-23 ta’ Novembru 2010, u dan sabiex, finalment, jibda l-process li ghandu jwassal biex jithallas il-kumpens gust lis-socjeta’ rikorrenti ghall-art li giet esproprjata mill-poter taghha permezz tad-dikjarazzjoni tal-20 ta’ Novembru 1987;

Illi madanakollu, sal-lum, il-Kummissarju intimat la ghadu hareg l-avviz ghall-ftehim skont is-sentenza ghall-14 ta’ Ottubru 2010, u lanqas ghadu ma ceda l-appell minnu intavolat, kif pattwit fil-ftehim tas-16 ta’ Novembru 2010, bil-konsegwenza illi s-socjeta’ rikorrenti ghadha sal-lum

ma giet offruta l-ebda kumpens ghall-esproprju li sar aktar minn erbgha u ghoxrin (24) sena ilu;

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jistipula, fost ohrajkn, illi: "*Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*"

Illi gie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali illi: "*Wiehed ghandu jifhem li meta kienet originarjament promulgata l-Ordinanza dwar it-Tehid tal-Art ghal Skop Pubbliku tramite l-procedura tal-esproprjazzjoni, il-legislatur kien mhux biss haseb ghat-tehid immedjat tal-pussess u d-disponibilita' tal-proprjeta' biex tigi utilizzata ghall-iskop li ghalih tkun giet esproprjata, imma ukoll ghall-process spedit ta' likwidazzjoni ta' kumpens dovut anke bit-twaqqif ta' Tribunal kwazi gudizzjarji b'kompetenza teknika in materja. Zgur li l-Ordinanza qatt ma kienet mahsuba biex tigi mehuda art meta l-iskop pubbliku ma jkunx jirrizulta stabbilit, u wisq anqas kien mahsub illi l-Gvern jiehu l-art, jutilizzaha ghall-ghexieren ta' snin u xi darba ihallas kumpens*";

Illi gie ritenut ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali: "*Il-fatt li ma jithallasx kumpens meta ttiehed proprjeta' hu fattur determinanti ghall-Qorti meta tigi biex tiddeciedi jekk inzammx bilanc bejn l-interess privat u l-interess generali. Fattur iehor importanti huwa li "compensation for loss sustained could only constitute adequate reparation where it also took into account damage arising from length deprivation. It had moreover to be paid within a reasonable time. Illi din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel Qorti li l-intimat naqas li johrog avviz ghall-ftehim ghall-ghexieren ta' snin kontra dak li kien obbligat li jaghmel bil-ligi u nonostante interpellazzjonijiet anke gudizzjarji mir-rikorrenti baqa' ma ghamel xejn. Dan kollu jwassal ghal-lezjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrent ghat-tgawdija*

tal-proprjeta' taghhom taht Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol billi ma nzammx il-bilanc rikjest";

Illi inoltre, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem sostniet: "*an excessive delay in paying compensation awarded for the nationalization of property will also engage Article 1 Protocol 1 since it constitutes an interference with the right of peaceful enjoyment of possession*";

Illi apparti dan kollu, irid jinghad ukoll illi s-socjeta' rikorrenti qed tbati danni ingenti b'kagun tal-ghemil tal-Kummissarju tal-intimat billi s-socjeta' rikorrenti kienet intenzjonata illi tapplika l-kumpens offrut mill-Kummissarju intimat – anke jekk minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghha illi tikkontesta tali kumpens offrut taht id-dispozizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta – ghall-hlas ta' debitu illi l-istess socjeta' rikorrenti ghandha naxxenti minn facilitajiet bankarji moghtija lilha minn bank lokali, izda minflok, l-istess socjeta' rikorrenti qed tkun kostretta illi tibqa' thallas l-imghax – b'rata hafna aktar oghla minn dak kontemplat fil-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta – dekorribbli fuq l-istess debitu, kif jigi ppruvat aktar dettaljatament fil-kors ta' dawn il-proceduri.

Illi s-socjeta' rikorrenti temmen illi l-agir tal-Kummissarju intimat fil-kaz odjern, inkluz, fost ohrajn, il-fatt illi huwa naqas milli joffrilha kumpens gust ghall-art li giet espproprjata minnu fl-20 ta' Novembru 1987, jilledi d-drittijiet fundamentali taghha u li ghalhekk l-istess imsemmi Kummissarju intimat ghandu jigi kkundannat ihallasha kumpens ghat-tali lezjoni, liema kumpens ghandu jigi likwidat a bazi fost ohrajn, tal-entita' tal-art espproprjata, tat-tul taz-zmien involut, inkluz iz-zmien involut sabiex jigu rilaxxjati iz-zewg porzjonijiet divizi ta' art hawn fuq deskritti 17-il sena wara li dawn ittiehdu mill-pussess tas-socjeta' rikorrenti, u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz kif hawn fuq esposti;

Talbet is-socjeta' rikorrenti tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tiddikjara illi d-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti gew lezi meta l-Kummissarju tal-Artijiet intimat naqas milli joffri kumpens xieraq ghall-art esproprjata minnu nhar l-20 ta' Novembru 1987, u dan skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta];

Tiddikjara ulterjorment illi d-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti gew ukoll lezi meta l-Kummissarju tal-Artjiet intimat esproprja z-zewg porzjonijiet divizi ta' art hawn fuq deskritti minghajr ma offra kumpens xieraq ghal dawn iz-zewg porzjonijiet ta' art esproprjati minnu nhar l-20 ta' Novembru 1987, sakemm irrilaxxjahom biss 17-il sena wara li dawn ittiehdu mill-pussess tas-socjeta' rikorrenti, u dan skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta];

Tillikwida l-kumpens li ghandu jithallas mill-Kummissarju tal-Artijiet intimat lis-socjeta' rikorrenti ghar-ragunijiet hawn fuq premessi;

Tikkundanna lill-Kummissarju tal-Artijiet intimat sabiex ihallas lis-socjeta' rikorrenti l-kumpens hekk likwidat;

Taghti kull provvediment iehor li jkun xieraq u opportun, inkluz izda mhux limitatament ghall-ordni fil-konfront tal-Kummissarju intimat sabiex, f'dak iz-zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan, icedi l-atti tal-appell intavolati minnu fil-konfront tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-14 ta' Ottubru 2010 fil-kawza ossia rikors guramentat numru 21/2009 AL, u fl-istess zmien hekk stabbilit, li jinnotifika b'mod formali lis-socjeta' rikorrenti b'avviz ghall-ftehim, ossia bl-ammont ta' kumpens illi l-Kummissarju intimat lest li jhallas lill-istess socjeta' rikorrenti fir-rigward ta' dik il-porzjoni ta' art esproprjata mill-poter taghha kif hawn fuq spjegat u kif ordnat bis-sentenza hawn fuq citata.

B’rizerva ghal kull azzjoni spettanti lis-socjeta’ rikorrenti taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, u bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tal-Artijiet.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, li in forza taghha eccepixxa illi:

It-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

It-talbiet tar-rikorrenti f’din l-istanza huma intempestivi, stante illi l-istess rikorrenti kellu rimedji ohra li kien fid-dover li jaghmel uzu minnhom qabel ma ntavola dan ir-rikors, izda dan naqas li jaghmel hekk;

Ir-relazzjoni bejn il-partijiet huwa rregolat, kif fil-fatt indikaw l-istess rikorrenti fir-rikors taghhom, minn skrittura privata datata 16 ta’ Novembru 2010 li fil-fatt hija esebita mar-rikors promotur u mmarkata bhala Dokument ‘Z’;

Qed jigi sottomess illi fil-fatt, ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet huma rregolati b’dik l-iskrittura u b’xejn izjed u li dik l-istess skrittura tirraprezenta l-istat ta’ ligi ta’ bejn il-partijiet;

Il-fatt illi l-istess rikorrenti ffirmaw l-istess skrittura turi bic-car illi l-istess rikorrenti kienu kuntenti bill-kundizzjonijiet tal-istess skrittura u in vista ta’ dan, l-istess rikorrenti ma jistghux jippretendu illi issa jaghmlu xi pretenzjonijiet li jmorru oltre t-termini tal-istess skrittura;

Minghajr pregudizzju, jekk ir-rikorrenti jahseb illi ghal xi raguni jew ohra l-esponenti naqas milli jimxi mal-kundizzjonijiet tal-iskrittura u cioe’ Dokument Z mehmuz, dak li kellu jaghmel zgur ma kinitx kawza dwar l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem bhal ma qed jaghmel b’dan ir-rikors;

Minghajr pregudizzju, jekk ir-rikorrenti deherlu li ghandu f’idejh skrittura (Dokument Z) valida ai termini legali li t-termini taghha ma gewx onorati mill-parti l-ohra, it-triq li

kellu jaqbad kienet dik gudizzjarja sabiex tigi nfurzata l-istess skrittura;

Zgur u b'ebda gidba tal-imaginazzjoni ma tista tinkwadra tali talba bhala vjolazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem meta l-istess rikorrenti lanqas biss ma ndenja ruhu li jiehu l-passi kollha skond il-ligi biex jinforza fil-konfront tal-esponenti l-istess skrittura, almenu sakemm dik t-talba (tal-infurzar) ma tigix definittivament deciza fl-istadji kollha;

Dak li qed jigi allegat fir-rikors promotur, bir-rispett kollu, assolutament m'ghandux b'ebda mod jitqies bhala rilevanti ghall-iskopijiet ta' talba kostituzzjonali ta' din in-natura;

Dawn l-istess konsiderazzjonijiet ivvantati mir-rikorrenti fir-rikors odjern huma konsiderazzjonijiet li gew ittrattati u solvuti ghas-sodizzfazzjon tal-partijiet involuti minhabba l-fatt li saret l-iskrittura li saret referenza ghaliha aktar 'il fuq (Dokument 'Z') ghax kieku ma kienx hekk, dik l-istess skrittura ma kinitx tigi ffirmata;

Ghaldaqstant, l-esponenti, in vista tas-suespost u in vista ta' kull prova jew eccezzjoni li tista' legalment tingieb quddiem din l-Onorabbli Qorti, umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti tal-kawza fl-istess ismijiet (numru 21/09) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Ottubru 2010, u li minnha sar appell li eventwalment gie cedut minhabba ftehim milhuq mill-partijiet fis-16 ta' Novembru 2010;

Ikkunsidrat;

Illi din hi kawza verament ta’ ghib ghall-Gvern ta’ Malta. Il-Gvern esproprja art f’Haz Zabbar fid-9 ta’ Novembru 1987, u l-ewwel darba li hareg offerta’ ta’ ftehim u offra kumpens ghall-istess art kien fl-24 ta’ Frar 2012 – jigifieri, hamsa u ghoxrin sena wara! Il-Gvern jidher li fl-istess sena tal-esproprjazzjoni, cioe’ fl-1987, ha pussess tal-art (hlief ta’ bicctejn li ma kellux uzu ghalihom izda li rrilaxxja biss f’Jannar tal-2004), izda baqa’ ma offriex kumpens hlief fil-mori ta’ dawn il-proceduri. Mhux hekk, izda wara li l-intimat ittella’ l-Qorti biex ifittex jibda l-proceduri ta’ ghoti ta’ kumpens, l-istess gie ordnat mill-Qrati sabiex fi zmien xahrejn jinnotifika l-kumpanija rikorrenti bl-ammont ta’ kumpens li kien behsiebu jhallas, izda xorta ma ghamilx kif ordnat il-Qorti u l-offerta’ saret biss sena u erba’ xhur wara!

Wara s-sentenza tal-14 ta’ Ottubru 2010, l-intimat appella, izda l-appell gie cedut wara ftehim milhuq fis-16 ta’ Novembru 2010. Hemm ukoll, l-intimat obbliga ruhu li johrog l-avviz ghall-ftehim “ai termini tas-sentenza”. L-intimat, pero’, injora l-ordni tal-Qorti u r-rabta kuntrattwali li dahal ghalih, u kien biss fil-kors tal-prezenti procedura, u in estremis, li ressaq l-offerta’ ta’ kumpens tieghu, b’mod li issa, fl-ahhar, is-socjeta’ rikorrenti, jekk mhux kuntenta bil-kumpens offrut, tista’ tikkontesta l-istess offerta’ quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet.

Ir-raguni tad-dewmien tibqa’ dejjem dik ta’ nuqqas ta’ fondi. Fis-sebghinijiet u t-tmeninijiet gew mehuda hafna proprjeta’ mill-Gvern minghajr ma jidher li kien hemm flus allokati ghalihom, bir-rizultat li hafna proprjetarji baqghu ghal zmien twil bla kumpens (u hafna hekk ghadhom) u l-procedura ghall-konkluzjoni tat-tehid u l-ghoti tal-kumpens, hadet xejra ta’ “go slow”. Il-gvernijiet tal-lum huma rinfaccjati bi pretensjonijiet ghall-kumpens ghal tehid ta’ proprjeta’ li jmur lura ghal dawk iz-zminijiet (jekk mhux anke qabel), izda m’humiex qed jallokaw fondi bizzejjed biex dawn it-talbiet jigu determinati fi zmien qasir, bir-rizultat li hafna sidien qed jirrikorru ghall-proceduri legali biex forsi jaslu li jiehdu kumpens malajr.

Din hi realta’ li din il-Qorti tista’ tiehu kaz taghha.

Jibqa' l-fatt, li s-socjeta' rikorrenti ghadha sal-lum bla kumpens ghall-art li ttehditilha u n-nuqqas ta' finanzi issemma bhala wahda mill-konsiderazzjonijiet li wasslu ghad-dewmien. Kienu x'kienu c-cirkostanzi, darba li kien hemm ordni tal-Qorti, l-intimat ma kellu qatt jinjora l-istess u kellu jipprocedi bl-offerta' tal-kumpens fit-terminu li ffissat din il-Qorti.

Minhabba dan id-dewmien, is-socjeta' rikorrenti, li hi fin-negozju ta' zvilupp ta' artijiet u bini, kienet kostretta tiehu self mill-bank sabiex takkwista l-likwidita' halli tkun tista' topera. Dan is-self ittiehed b'rati kummercjali ta' imghax, izda l-kumpens li se tiehu s-socjeta' sejjer ikun bl-imghax ikkalkolat b'rata anqas minn dik kummercjali. F'kazijiet ta' din ix-xorta, pero', il-kumpens li jinghata huwa wiehed morali ghall-oltragg, ghalkemm id-dewmien fid-determinazzjoni tal-esproprjazzjoni ta' dan il-kaz jista' jwassal ghat-telf finanzjarju lis-socjeta' rikorrenti. Apparti dan, cittadin ma ghandux jithalla jistenna 25 sena qabel ma' l-Gvern jibda jitkellem dwar kumpens tal-art li tkun ittehditlu.

Fil-kawza ricenti fl-ismijiet "Vica Ltd. vs Kummissarju tal-Artijiet et", deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' Frar 2012, dik il-Qorti ghamlet enfasi fuq il-fatt li l-Gvern ikun qed jagixxi bi ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sid il-proprjeta' meta jiehu zmien twil biex jissetilja materja bhal din. Anke f'dak il-kaz, iz-zmien kien ta' hamsa u ghoxrin sena, u dik il-Qorti qalet li dak it-tul ta' zmien "certament li mhux zmien ragjonevoli". Dik il-Qorti sabet li b'dan id-dewmien, l-intimat cahhad lis-socjeta' rikorrenti mid-dritt taghha ghal smiegh xieraq fi zmien ragjonevoli fir-rigward tad-determinazzjoni tad-drittijiet civili taghha u dan bi vjolazzjoni tal-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Dik il-Qorti osservat ukoll illi:

"*Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan id-dewmien jammonta ghal ksur tad-dritt ta' proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex is-socjeta' rikorrenti ilha ghal dawn is-snin kollha mcahhda mill-proprjeta' taghha minghajr ma hadet*

kumpens u ghalhekk, il-"bilanc" bejn l-interess taghha u l-interess generali ma nzammx."

Dan kollu jghodd ghall-kaz meritu ta' dawn il-proceduri, u din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet li wasslu lil dik il-Qorti ssib din il-vjolazzjoni, li ghandhom japplikaw anke ghall-kaz odjern.

Is-socjeta' rikorrenti trid kumpens anke ghal bicctejn art li gew esproprjati f'Novembru tal-1987, izda rrilaxxjati f'Jannar tal-2004. Ghalkemm dawn il-bicctejn art ma sarx uzu minnhom mill-Gvern u thallew ghad-dispozizzjoni tas-socjeta' rikorrenti, il-fatt li s-socjeta' rikorrenti thalliet ghal 17-il sena ma tafx x'se jigri minnhom, huwa ukoll oltragg bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, peress li l-Gvern zamm ghal zmien twil hajja, id-dikjarazzjoni li l-art kienet mehtiega ghal skop pubbliku u dan meta fil-fatt ma kienx hekk. Kif gie osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz "Cachia v. Avukat Generali et", deciza fit-28 ta' Dicembru 2001;

"*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 kinitx ghadha tokkorri r-raguni valida u gustifikattiva li pprovokat l-azzjoni tal-Istat.*"

Ma jirrizultax li, f'dan il-kaz, il-Gvern agixxa bit-tempestivita' li jixraq, prova din li kienet tispetta lilu.

Ghar-rigward ta' rimedju, il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kaz ta' Vica Ltd., aktar qabel imsemmija, ordnat hekk:

"*Wara li kkunsidrat id-drittijiet fundamentali kollha li fil-fehma ta' din il-Qorti gew lezi kif fuq spjegat, u wara li din il-Qorti qieset ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, inkluzi l-estensjoni tal-artijiet in kwistjoni u t-tul ta' zmien tal-lezjonijiet imsemmija b'referenza ghall-artijiet rispettivi, il-*

Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti appellanti ghandhom jinghatalhom kumpens ghal danni morali ta' ghaxart elef Euro (€10,000)."

F'dan il-kaz, din il-Qorti tara li apparti dawn il-konsiderazzjonijiet, trid tiehu kont tal-fatt li l-intimat injora ordni tal-Qorti u kwindi tara li s-socjeta' rikorrenti ghandha tinghata kumpens ghal danni morali ta' €15,000.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mir-rikors tas-socjeta' rikorrenti billi tilqa' l-ewwel zewg talbiet u tiddikjara li l-agir tal-intimat f'dan il-kaz wassal ghall-ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-istess Konvenzjoni; tilqa' ukoll it-tielet talba u tillikwida l-ammont ta' hmistax-il elf Ewro (€15,000) bhala danni morali u tilqa' ukoll ir-raba' talba billi tikkundanna lill-Kummissarju tal-Artijiet ihallas lis-socjeta rikorrenti B. & B. Property Development Co. Ltd., din is-somma hekk likwidata; tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-hames talba in vista tal-fatt li l-ittra ufficjali li tikkontjeni l-offerta' ta' kumpens giet ipprestata fil-mori ta' dawn il-proceduri.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kollha mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet.

< Sentenza Finali >

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