MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-12 ta' Frar, 2014

Rikors Numru. 25/2012

Anthony, Mary, Jane, Tessie u Carmel ilkoll ahwa Zammit u
Stephen Zammit u Josette Vassallo ulied Joseph Zammit

vs

L-Onorevoli Prim Ministru, il-Kummissarju ta' l-Artijiet u
l-Avukat Generali.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tas-16 ta' April 2012 li jghid hekk:
Illl l-esponenti kienu proprjetarji tal-fond numru 8, Flat 1, Old Prison Street, Senglea. Dan il-fond kien suggett ghal cens temporanju favur terzi ghal perjodu ta' sbatax-il sena;

Illi fl-1 ta' Settembru 1986, u cioe, 4 snin qabel ma kellu jaghiaq ic-cens temporanju, il-Gvern irrekwizizzjona l-fond surreferit;

Illi fl-10 ta' Ottubru 1988 il-fond gie derekwizizzjonat u gew ritornati ie-cwievet tal-fond surreferit lill-esponenti;

Illi fil-15 ta' April 1989 l-esponenti saru jafu illi l-fond surreferit kien gja gie demolit mill-Gvern u dana qabel ma kien ghadu nhareg ebda avviz ta' esproprjazzjoni bil-modalita preskritta fil-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi fis-27 ta' Ottubru 1989 giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta illi l-fond surreferit ittiehed mill-awtorita kompetenti, liema akkwist kien ghall-pussess u l-uzu ghal dak iz-zmien li l-ezigenzi tas-servizz pubbliku jehtiegu;

Illi fl-4 ta' Ottubru 1991 giet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta illi l-istess fond kien qieghed jigi mehud b'titlu ta' dominju pubbliku u mhux aktar ghall-pussess u l-uzu;

Illi fit-22 ta‘ Marzu 1999 l-Agent Kummissarju tal-Artijiet ipprezenta kontra l-esponenti quddiem il-Bord tal-Arbitraggi dwar l-Artijiet avviz ghall-ftehim fejn iddikjara li l-kera ta’ gharfien li l-awtorita kompetenti kienet lesta biex thallas ghall-akkwist b’titolu ta‘ dominju pubbliku ghall-fond surreferit kien ta' hmistax-il liri Maltin u tnejn u sittin centezmu (Lm15.62) fis-sena, illum ekwivalenti ghal sitta u tletin ewro u tmienja u tletin centezmu (€36.38);

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 12 ta' April 1999 l-esponenti, fost affarijiet ohra, iddikjaraw li ma kienux qed jaccettaw l-offerta tal-Agent Kummissarju tal-Artijiet;

Illi konsegwentement il-Kummissarju tal-Artijiet ipproceda kontra l-esponenti quddiem il-Bord tal-Arbitraggi dwar l-Artijiet permezz tar-rikors numru 19/2000/JC;

Illi permezz tar-risposta taghhom ghar-rikors surreferit l-esponenti eccepew illi t-talba ghat-tehid b'dominju pubbliku kellha tigi michuda in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:

(i) Il-fond 'de quo' ma ghadux jezisti;
(ii) Ga qabel id-Dikjarazzjoni dwar it-tehid forzat tieghu l-Gvern kien ga ddemolixxa l-fond. Dan hekk sehh fl-1989. F'dawk id-dati cirkostanzi l-Gvern kien obbligat jakkwistah b'xiri assolut u mhux b'xi forma ohra ta' akkwist;
(iii) F'kull kaz huwa inkoncepibbli kif perit inkarigat mir-rikorrenti stabilixxa fl-1989 ir-rata specifika ta' fond li certament ma kienx ghadu jezisti fil-mument tar-redazzjoni tar-rapport tieghu. Ga minn qabel id-demolizzjoni tieghu l-appartament kien koncess b'cens versu r-rata ta' Lm40 fis-sena u ghalhekk ir-rata stabbilita hi f’kull kaz inaccettabbili;

Illi fis-7 ta' Marzu 2012 il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet ippronunzja l-gudizzju tieghu permezz tas-sentenza fl-ismijiet Agent Kummissarju tal-Artijiet vs Joseph Zammit et billi, filwaqt li ssimpatizza u qabel mar-ragunament tal-esponenti fir-rigward tal-ewwel zewg eccezzjonijiet, ghadda biex cahadhom stante illi ma jsibu ebda sostenn fil-ligi u dan minhabba illi ai termini tal-Kap.88 l-Awtorita tal-Art ghandha l-fakolta illi takwista art b'titlu ta' dominju pubbliku meta hekk jidrilha u thallas bhala kumpens kera ta' gharfien. Konsegwentement laqa’ t-talbiet attrici u dana billi ipprefigga kumpens fl-ammont ta' mija u tmienja u hamsin ewro u erbghin centezmu (€158.40) fis-sena rapprezentanti kera ta' gharfien dovuta mill-Awtorita lill-esponenti;

Illi l-Agent Kummissarju tal-Artijiet interpona umili appell minn din is-sentenza liema appell sal-lum ghadu mhux appuntat.

Illi ghandu ghalhekk jirrizulta mis-suespost li l-Gvern kien gia spossessa lill-esponenti mill-propjeta taghhom fil-15 ta' April, 1989, meta illegalment u abbuzivament huwa ddemolixxa il-fond mertu tal-kawza, liema spussessar jammonta ghal espropjazzjoni 'de facto' u ghal liema l-

esponenti ghadhom sal-lum mhux adegwament ikkompensati;

Illi dan l-agir jammonta ghal ksur lampanti tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti partikolarment dak protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll taI-Ewwel Artikolu taI-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

IIli ukoll, u fi kwalunkwe kaz, l-artikolu 19 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u d-dispozizzjonijiet l-ohra relatati, ukoll jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti u dana peress illi ma jipprovdux ghal forma ta' kumpens xieraq ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta‘ Malta stante li t-tehid tal-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' dominju pubbliku jcahhad lill-esponenti mid-drittijiet propjetarji kollha lilhom spettanti;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet kollha
premessi, joghgobha:

1. Tiddikjara li d-demolizzjoni tal-fond numru 8, Flat 1, Old Prisoners Street, Senglea kienet wahda illegali u konsegwentement tammonta ghall-espropjazzjoni 'de facto' mill-awtorita responsabbli;

2. Tiddikjara illi l-istess demolizzjoni u l-konsegwenti esproprjazzjoni tilledi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti u dana kif sanciti fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

3. Tiddikjara nulli u bla effett l-artikolu 19 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u kull disposizzjonijiet ohra relatati tal-istess Kap stante Ii m'humiex kompatibbli mal-Kostituzzjoni ta' Malta, senjatament l-artikolu 37 taI-istess Kostituzzjoni, u mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

4. Konsegwentement, tghaddi biex tannulla s-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet ippronunzjata fis-7 ta' Marzu 2012 fl-ismijiet Agent Kummissarju tal-Artijiet vs Joseph Zammit et;

5. Tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet taghhom kif hawn fuq indikat;

6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-esponenti d-danni hekk likwidati;

7. Taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, ingunti minn issa in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:
(i) Illi in linea preliminari, il-Prim Ministru mhux il-legittinu kontradittur ai termini tal-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk f'dan ir-rigward ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

(ii) Illi in linea preliminari ukoll, ir-rikorrenti ghadhom ma esawrixewx ir-rimedji ordinarji li jikkonsiti f'appell li intavola l-intimat Kummissarju li ghadu pendenti u ghalhekk din l-Onorabbili Qorti ghandha tiddeklina milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan ir-rikors promotur;

(iii) Illi in linea preliminari ukoll, ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu fuq il-proprjeta mertu tar-rikors odjern;

(iv) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu fi kwalunkwe kaz, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti in kwantu huma bazati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Skeda huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-artikolu 19 tal-Kap. 88 ma jilledi bl-ebda mod id-dritt ta' proprjeta tar-rikorrenti kif qed jigi allagat. Illi l-esponenti jirrilevaw li ma hemmx ksur ta' drittijiet fondamentali meta l-Gvern sabiex jaghmel slum clearance u aggornament taz-zona jakkwista art b'titolu ta' dominju pubbliku fl-interess pubbliku u l-kumpens relattiv li f'dan il-kaz hi l-kera tal-gharfien, giet stabbilita mill-Ufficcju ghall-Valutazzjonijiet meta l-fond in

kwistjoni kien diga demolit u b'kunsiderazzjoni ghad-daqs tal-proprjeta u fatturi oggettivi ohra;

(v) Illi skont l-artikolu 2 ta' Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, '"skop pubbliku" jfisser kull skop 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 jew ma' jew ghall-ippjantar ta' l-ibliet jew ma' jew ghar-rikostruzzjoni jew ghaz-zjieda fl-impiegi, jew ghat-tkattir fit-turizmu, jew ghall-promozzjoni tal-kultura jew ghall-preservazzjoni tal-identita nazzjonali u storika, jew ghall-harsien ekonomiku tal-Istat jew kull skop li ghandu x'jaqsam. mad-difiza ta' Malta jew li ghandu x'jaqsam ma' jew jiswa ghall-operazzjonijiet navali, militari jew ta' l-ajru; u jfisser ukoll kull skop iehor imsemmi bhala pubbliku minn xi ligi; u ghall-finijiet ta' din it-tifsira, fejn l-iskop sabiex jigi ezercitat xi dritt taht din l-Ordinanza jkun konness ma' l-utilizzazzjoni ta' xi art jew xi dritt konness jew relatat maghha ghal kull raguni marbuta mal-provvista, hazna jew distribuzzjoni ta' karburanti jew sorsi ohra ta' energija, jew f'konnessjoni mal provvista ta' xi servizz ta' utilita' jew servizz municipali jew progett infrastrutturali, ghandu jitqies bhala konness ma' jew ancillari ghall-interess pubbliku jew utilita."';

(vi) Illi l-esponenti jirribattu li l-intimat Kummissarju qed ihallas kumpens adegwat u gust tenut kont tac-cirkostanzi tat-titolu li bih giet esproprjata l-art in kwistjoni, liema hlas ta' kera hu iffissat ai termini tal-parametri stipulati fil-Kapitolu 88 skond ir-rati stabbiliti mill-Ufficcju tal-Valutazzjonijiet;

(vii) Illi ghalhekk ghar-ragunijiet hawn fuq premessi fic-cirkostanzi odjerni ma hemm ebda lezjoni ta' xi dritt fundamentali kif qed jallegaw ir-rikorrenti u fl-umli fehma tal-esponenti din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex tissostiwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dik tal-awtorita governattiva kif qed tigi rikjesta li taghmel fir-rikors odjern;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-kaz;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha kif dedotti fir-Rikors Promotur stante li c-cirkostanzi tal-kaz ma jipprezentaw l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Skeda kif qed jigi allegat; bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li r-rikors thalla ghas-sentenza fuq il-kwistjonijiet kollha eskluz dak tad-danni.

Ikkunsidrat

Provi

B’verbal datat 15 ta’ Mejju 2013 a fol. 127 l-intimat Kummissarju tal-Artijiet iccara li l-binja llum isservi bhala social housing u hi proprjeta’ tal-Lands Department.

Margaret Falzon, assistent Direttur fid-Dipartiment tal-Proprjeta tal-Gvern fl-affidavit taghha tghid li l-post in kwistjoni gewwa l-Isla gie akkwistat fl-interess pubbliku mill-intimat Kummissarju tal-Art b’titolu ta’ pussess u uzu fl-1989 u taht titolu ta’ dominju pubbliku fil-1991 (ara fol. 71) u ghadha amministrata mid-dipartiment sa llum. Il-fond kien jikkonsisti f’zewg appartamenti numru 1 u numru 2. Il-kera ta’ gharfien (recognition rent) gie stmat fl-ammont ta’ €36.39 (Lm15.62) fis-sena ghal kull wiehed mill-apartament. Id-dipartiment gie infurmat li l-appartament numru 2 kien jappartjeni lill-sidien ohrajn u mhux lir-rikorrenti. Fil-fatt l-appartament numru 2 gie akkwistat mill-Kummissarju tal-Artijiet minghand is-sidien. Fil-1999 gie pprezentat Avviz ta’ Ftehim (ara fol. 61) f’isem ir-rikorrenti Zammit u l-ammont offrut ghall-appartament numru 1 kien ta‘ €36.39 fis-sena bhala kera ta’ gharfien kif gie stabbilit minn Perit Tekniku (ara fol. 64 Stima tal-Perit Mario Cilia). Il-proprjeta giet demolita minhabba slum clearance u llum hemm appartamenti mibnija fuq l-istess sit li jservu ghal social housing.

Margaret Falzon imbaghad xehdet quddiem il-Qorti u spjegat li l-fond gie akkwistat b'dominju pubbliku ghax il-Gvern ried il-post b'mod permanenti. Il-post kien wiehed zghir u ma kienx f'qaghda tajba tant li kien parti mill-progett tas-slum clearance (ara Dok. MF1). Dan il-bini ittiehed bhala pussess u uzu u wara b'dominju pubbliku. Fuq kontroezami wiegbet li l-iskop li l-Gvern ha dawn il-postijiet kien ghax ried jehodhom b'mod permanenti.

B'digriet tal-Qorti tal-20 ta' Gunju 2012 ir-rikorrenti gew awtorizzati li jezebixxu kopja tal-atti tal-process quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fl-ismijiet Anthony Zammit et vs Kummissarju tal-Artijiet 19/2000 li gew debitament ezibiti a fol. 56 et seq. tal-process.

F'dawk il-proceduri Agent Kummissarju tal-Artijiet talab lil Bord biex jordna lill-intimati (ir-rikorrenti f'dina l-kawza) biex jittrasferixxu favur il-Kummissarju b'titolu ta' dominju pubbliku l-post imsemmi u jiffissa l-kumpens relattiv ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 88.

L-intimati Zammit kienu kkontestaw dik it-talba billi qalu li t-talbiet tar-rikorrent kienu bazati fuq premessi skorretti u l-kumpens offrut ma kienx jirrifletti l-valur veru tal-fond.

Mill-atti tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg jirrizulta li skont l-intimati Zammit il-post kien ghadda ghandhom b'cens u kien qieghed mikri. Kien baqa' erba snin qabel ghalaq ic-cens. Fl-1986 il-Gvern irrekwizzizjona l-fond (dokument a fol. 82) u beda jhallas il-kera huwa. Fil-1988 il-Gvern idderikwizzjona l-fond (ara fol. 84) u tahom lura c-cwievet. Ghal habta tar-Rebbiegha jew is-sajf tas-sena 1989 indunaw li l-post kien twaqqa' u fis-27 ta' Ottubru 1989 l-Gvern hareg avviz li kien akkwista l-post b'titolu ta' pussess u uzu. Fl-4 ta' Ottubru 1991 imbaghad il-Gvern akkwista l-post b'dominju pubbliku. Minn meta l-Gvern waqqa' l-fond huma ma rcevew ebda cens jew kumpens. Ic-cens li kien qed jithallas fuq il-fond qabel twaqqa' kien ta' Lm40 fis-sena u meta kien se jiskadi kellhom dritt li jirdippujawh jew isir kera. Fin-1999 imbaghad hareg l-avviz ghal ftehim.

Perit Mario Cilia xehed li skond il-Land Valuation Office l-post hu stmat bhala rental value ta’ Lm31.24 u jrid jinqasam bejn tnejn ghax il-fond kien fih zewg appartamenti, allura l-istima hija ta’ Lm15.62 kull wiehed. Hu mexa skont il-procedura u mhux fuq kemm kien jithallas cens qabel twaqqa’ l-post.

Fir-rapport taghhom li pprezentaw quddiem il-Bord, l-esperti teknici nominati isemmu li fl-1986 l-fond gie stmat ai fini tad-denunzja fl-ammont ta’ Lm1,000 u skont stima li gabu l-intimati mill-Perit Pace fl-2005 il-valur lokatizzju gie stmat ghal Lm98.56c mentri il-valur tal-fond gie stmat ghal Lm7,500. L-esperti teknici waslu ghall-konkluzzjoni li l-valur lokatizzju tal-fond in ezami huwa ta’ Lm68.00 fis-sena u l-valur reali tal-fond a basi ta’ akkwist b’titolu ta’ dominju pubbliku huwa ta’ Lm4,540 liberu u frank ekwivalenti ghal €10,575.36.

Imbaghad il-Bord tal-Arbitragg dwar Artitjiet iddecieda hekk:
Dwar l-ewwel objezzjoni tal-intimati illi l-fond m’ghadux jezisti jemergi b’mod pacifiku illi l-fond kien gia twaqqa’ meta harget id-Dikjarrazzjoni tal-President ghall-espropriju, ghalkemm huwa ragunament bil-wisq logiku illi huwa inkoncepibbli kif l-Awtorita’ thallas kera ta’ gharfien ghal haga li twaqqghet sabiex minfloka jsir zvilupp iehor, dan ma jsib ebda sostenn fil-ligi l-Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta senjatament l-artikolu 19.

It-tieni objezzjoni tal-intimati hija dwar in-nuqqas ta’ poter tal-Awtorita’ li takkwista din l-art b’titolu ta’ Dominju Pubbliku ghaliex din kienet obbligata takkwistaha b’titolu ta’ xiri assolut. Ghal darb’ohra, ghalkemm dan ir-ragunament huwa wiehed logiku bazat fuq il-fatt illi la darba min akkwista kien sejjer, kif fil-fatt ghamel, iwaqqa dan il-fond u minfloku jibni blokk bini, isegwi li l-akkwist ghandu jkun b’xiri assolut. Minkejja dan, l-objezzjoni u r-ragunament tal-intimati, ma jsibu ebda sostenn fil-ligi stante illi ai termini tal-Kap. 88 l-Awtorita’ tal-Art ghandha l-fakolta’ illi takkwista art b’titolu ta’ Dominju Pubbliku meta hekk jidrilha u thallas bhala kumpens kera ta’ gharfien.

Fil-mertu l-Bord iddecieda illi l-kera ta’ gharfien ghall-esproprju tal-art konsistenti f’fond numru 8, Triq il-Habs l-Antik, Isla, llum demolit, huwa ta’ tmienja u sittin liri maltin (Lm68) ekwivalenti ghal mija tmienja u hamsin euro u erbghin centezmu (€158.40) fis-sena u b’hekk laqa’ t-talbiet tar-rikorrent.

Konsiderazzjonijiet ta’ dina l-Qorti

B’verbal tal-11 ta’ Lulju 2013 ir-rikors promotur gie differit ghas-sentenza fuq il-kwistjonijiet kollha eskluz dik tad-danni.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, b’verbal tat-23 ta’ Mejju 2012 ir-rikorrenti, in vista ta‘ din l-eccezzjoni, cedew it-talbiet taghhom fil-konfront tal-Prim Ministru u ghalhekk dan gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Dwar it-tielet eccezzjoni tal-intimati, ir-rikorrenti ezibew dokumenti dwar it-titolu taghhom Dok. AZ1 sa AZ4   liema prova baqghet ma gietx kontestata u ghalhekk dina l-eccezzjoni llum hija sorvolata.

Fit-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati jghidu li ir-rikorrenti ghadhom ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji li jikkonsiti f’appell li intavola l-intimat Kummissarju li ghadu pendenti u ghalhekk din l-Onorabbili Qorti ghandha tiddeklina milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ dan ir-rikors promotur.

Dwar din l-eccezzjoni li r-rikorrenti jridu l-ewwel jezawrixxu r-rimedji ordinarji qabel ma huma jipprocedu b’proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-16 ta’ Jannar 2006 fl-ismijiet **Olena Tretyak vs Direttur tac-Cittadinanza u Expatriate Affairs** fejn hemm migbura b’mod komprensiv il-principji li ghandhom jiggwidaw il-Qorti f`dan ir-rigward. Fost ohrajn insibu dawn:
“L-ezistenza ta’ rimedju iehor li ghandha tirrizulta bhala stat ta’ fatt attwali u objettiv; li dan ir-rimedju jkun accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur lamentat; li biex rimedju jitqies effettiv m’hemmx ghalfejn li jintwera li dan se jaghti lir-rikorrent success garantit, imma

jkun bizzejjed li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaci; li d-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex min-naha wahda, il-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jfittxu rimedji ohrajn effettivi, u min-naha 1l-ohra sabiex persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha jedd tfittex taht il- Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni; li n-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent mhuwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali tiddeciedi li ma tuzax is-setghat taghha li tisma' l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent; izda meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali“ (ara wkoll **P.P. Muscat vs M. Muscat et** 24/6/2011; J**. Attard vs Malta Shipyards et** deciza fil-11 ta`April 2011 u **S.Spiteri vs Avukat Generali** deciza fis-26/2/09, fost hafna ohrajn).

Illi fil-kaz in ezami l-intimati qed jissottomettu li r-rikorrenti ghandhom ma ezawrewx ir-rimedju ordinarju billi l-Kummissarju tal-Art intavola appell mid-decizjoni tal-Bord tal-Arbiragg ghalhekk ir-rikorrenti ghad ghandhom rimedju mill-Qorti tal-Appell.

Fir-rikors quddiem il-Bord tal-Arbitragg il-Kummissarju talab lil Bord biex jordna lir-rikorrenti jittrasferixxu favurih b'titolu ta' dominju pubbliku l-post imsemmi u jiffissa l-kumpens relattiv ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 88. Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jattakkaw il-ligi li fuqha l-intimat qed jitlob li jinghata l-fond b'dominju pubbliku. Huma fil-fatt qed jitolbu li jigi dikjarat li l-artikolu 19 tal-Kap. 88 huwa null billi jmur kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u li d-demolizzjoni tal-post in kwistjoni kienet wahda llegali u ghalhekk kienet tammonta ghall-esproprjazzjoni de facto.

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti ghalhekk qed jattakkaw il-ligi stess li fuqha l-intimat Kummissarju ghamel it-talba tieghu quddiem il-Bord u dina l-kwistjoni ma tistax tigi deciza mill-Bord u lanqas mill-Qorti tal-Appell billi mhijiex fil-kompetenza taghhom li jiddeciedi fuq il-validita tal-ligi.

Barra minn hekk il-Qorti tirreferi dak li gie deciz minn dina l-Qorti, diversament presjeduta, fil-kawza **Trapani Galea vs Kummissarju tal-Art**, (PA 18/10/2013) ‘li, ladarba gie deciz li l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, imwaqqaf fl-imsemmi Kap. 88, la kien jaghti garanzija ta’ tribunal indipendenti u imparzjali (ara **Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-10 ta’ Lulju 2009), u lanqas illum wara l-emendi introdotti fil-ligi fl-2009, ma jaghti din il-garanzija (ara **B. Tagliaferro & Sons Ltd. vs Kummissarju tal-Art et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta’ Mejju 2013), ma jistax jinghad li r-rikorrenti kellhom rimedju alternattiv u adegwat’.

Ghalhekk dina l-eccezzjoni ma tistax tigi akkolta.

Mertu

L-eccezzjonijiet mir-raba-il quddiem jikkoncernaw il-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti.

Illi fit-talbiet taghhom, r-rikorrenti qed jitolbu, apparti l-kwistjoni tad-danni sofferti li giet riservata, li jigi dikjarat (i) li d-demolizzjoni tal-fond in kwistjoni kienet wahda illegali u konsegwentement tammonta ghall-espropjazzjoni de facto; (ii) li l-istess demolizzjoni u l-konsegwenti esproprjazzjoni tilledi d-drittijiet fondamentali ta’ l-esponenti u dana kif sanciti fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja; (iii) tiddikjara nulli u bla effett l-artikolu 19 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u kull disposizzjonijiet ohra relatati tal-istess Kapitolu stante li m' humiex kompatibbli mal-Kostituzzjoni ta' Malta, senjatament l-artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni, u mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropeja u (iv) konsegwentement tannulla s-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet bejn il-partijiet.

Illi r-rikorrenti qed jattakkaw l-artikolu 19 tal-Kap. 88 stante li m'humiex kompatibbli mal-Kostituzzjoni ta' Malta, senjatament l-artikolu 37 ta' l-istess Kostituzzjoni, u mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Huma jsostnu li kien hemm exproprjazzjoni de facto u fil-fatt l-fond twaqqa’ u ghalhekk kellu jsir xiri assolut da parti tal-intimat.

Illi l-artikolu 19 tal-Kap. 88, li qed jigi attakkat, jipprovdi fl-ewwel subartikolu li:
Meta l-art tkun giet akkwistata minn awtorità kompetenti ghal uzu jew pussess ghal dak iz-zmien li l-bzonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu, is-sid jista’, wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha jkun ittiehed pussess mill-awtorita kompetenti, jitlob lill-Bord biex johrog ordni sabiex l-art tinxtara jew tkun akkwistata b’dominju pubbliku jew titbattal fi zmien sena mid-data tal-ordni, u l-art tigi mbattla jew tkun akkwistata b’dominju pubbliku jew mixtrija b’kumpens illi jigi ffissat skont id-disposizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza, jew ta’ xi Ordinanza li tbiddel jew imdahhla minflok din l-Ordinanza

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:
Ebda proprjeta ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b’mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta 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

Illi dwar id-dritt ta’ proprjeta l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi ssegwenti:
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 nternazzjonali.

Izda d-disposizzjonijiet ta’ qabel ma ghandhom b’ebda mod inaqqsu d-dritt ta’ Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li

jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta’ proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta’ taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.

Illi kif gie ritentut fis-sentenza **Pawlu Cachia vs Avukat Generali et** (Kost 28/12/2001), dan l-artikolu fil-fatt jennuncja tliet principji li, fil-kaz konkret jistghu jigu applikati jew separatament jew inkella flimkien. Kif fissret il-Qorti Ewropea fil-kaz **Sporrong and Lonroth vs Sweden** (1982):
this provision comprises three distinct rules. The first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature which 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, recognizes 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).

Tikkunsidra ulterjorment

Illi ai termini tal-artikolu 19 tal-Kap. 88, l-Awtorita tal-Art ghandha l-fakolta illi takkwista art b’titolu ta’ dominju pubbliku meta hekk jidrilha u thallas bhala kumpens kera ta’ gharfien.

Illi din il-ligi, fl-art. 5 fil-fatt taghraf tliet suriet ta’ akkwist min-naha tal-Gvern ghal ghanijiet pubblici: jew taht (i) ix-xiri assolut, jew (ii) il-pussess u uzu ghal zmien determinat jew dak iz-zmien li l-htigijiet tal-ghan pubbliku jkunu jitolbu u jew (iii) id-dominju pubbliku. Izda l-ligi tahseb ukoll li gid jista’ jinkiseb f’bicca minnu taht titolu wiehed u f’bicca ohra taht titolu iehor, ghajr fejn il-kisba ssir f’isem jew ghall-uzu

ta’ terza persuna, f’liema kaz it-tehid irid ta bilfors isir b’xiri assolut.

F’kaz fejn gid ikun ittiehed b’titolu ta’ pussess u uzu, u jghaddu aktar minn ghaxar snin minn dak inhar li jkun hekk ittiehed, is-sid ikollu l-jedd jitlob li dak il-gid jew jinxtara jew jinkiseb b’titolu ta’ dominju pubbliku jew, f’kaz li la tinghazel il-wahda u lanqas l-ohra, li jinheles mill-gdid favurih (artikolu 19(1) Kap. 88).

Illi l-kumpens lis-sid mahsub mil-ligi ghal tehid ta’ gid taht titolu ta’ pussess u uzu temporanju jikkonsisti f’kera ta’ akkwist (acquisition rent), filwaqt li l-kumpens ghat-tehid ta’ gid taht titolu ta’ dominju pubbliku jikkonsisti fil-hlas ta’ kera ta’ gharfien (recognition rent) (artikolu 13(2)). Fil-kaz ta’ tehid taht titolu ta’ xiri assolut, il-kumpens jikkonsisti fi hlas ta’ valur xieraq li dak il-gid jitqies - skont il-kriterji msemmija fl-istess ligi - bhala l-valur xieraq: minhabba li l-kisba tirrigwarda gid immobbli, ikun mehtieg ukoll il-pubblikazzjoni ta’ att pubbliku nutarili.

Filwaqt li l-pussess u uzu huwa mahsub li jkun ghal zmien li jaghlaq, it-tehid b’dominju pubbliku min-natura tieghu jdum ghal dejjem u l-kera tal-gharfien li jithallas lis-sid ma jitbiddel qatt (artikolu 19(5)). F’dan il-kaz tal-ahhar, il-kera tal-gharfien tixxiebah ma’ cens perpetwu u l-Gvern jikseb setghat fuq il-gid li jixbhu lil dawk li jgawdi l-enfitewta artikolu 19(6) u (8) Kap. 88 (ara sentenza **Saliba vs Kummissarju tal-Artijiet**, Kost 6/10/2009).

Fil-kaz in ezami jirrizulta li fl-1986 il-Gvern irrekwizzizjona dan il-fond u beda jhallas il-kera huwa. Fl-1988 il-Gvern idderikwizzjona l-fond u tah lir-rikorrenti c-cwievet lura. Ghal habta tar-rebbiegha jew is-sajf tas-sena 1989 ir-rikorrenti ighidu li indunaw li l-post kien twaqqa’ u f`Ottubru 1989 l-Gvern hareg avviz li kien akkwista l-post b’titolu ta’ pussess u uzu. Fl-4 ta’ Ottubru 1991 imbaghad il-Gvern akkwista l-post b’dominju pubbliku. Illi ghalhekk jirrizulta li l-Gvern kien ha l-fond in kwistjoni l-ewwel b’pussess u uzu fl-1989 u wara sentejn hadu b’dominju pubbliku. Ghalkemm ir-rikorrenti ighidu li l-pussess u uzu sar wara li l-post kien ittiehed u gie demolit, fil-fehma tal-

Qorti l-perjodu li fih il-post allegatament ittiehed u gie demolit kien l-istess perjodu meta l-post ittiehed b'pussess u uzu, u ghalhekk il-Qorti ma ssib xejn illegali billi l-intimat setgha jiehu l-post bhala parti mis-slum clearance ai fini ta' bini ghal social housing. Illi l-ligi fil-Kap. 88 tippermetti li l-Kummissarju jakkwista proprjeta anke b'dominju pubbliku biex jigu demoliti u s-sidien jithallsu recognition rent.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li d-demolizzjoni tal-fond in kwistjoni ma kinitx wahda illegali, imma wahda legali abbazi tal-artikolu 19 tal-Kap. 88.

Kwantu ghal allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jigi rilevat li skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, 'Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).' Il-Kap. 88 kien fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu 1962, u l-emendi li saru fih ma humiex tax-xorta msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) (ara sentenza **Fenech vs Kummissarju tal-Artijiet**, Kost 09/11/2012).

Illi ghalkemm it-tehid li ssir taht il-Kap. 88 ma jistax jivvjola l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' pero jivvjola l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ir-rikorrenti qed jippretendu li l-post in kwistjoni gie demolit meta ttiehed b'pussess u uzu u wara b'dominju pubbliku ghalhekk ighidu li l-intimat kellu jiehu l-post b'xiri assolut billi t-tehid kien jammonta ghal esproprjazzjoni de facto.

Il-Qorti tirreferi ghal kaz simili deciz mill-Qorti Kostituzzjonali u anke mill-Qorti ta' Strasbourg fl-ismijiet **Saliba vs Malta** li kien jittratta dwar tehid ta' diversi postijiet taht titolu ta' dominju pubbliku biex jitwaqqu bhala parti minn skema ta' slum clearance biex jinbnew units ghal social housing. Il-Qorti ta' Strasbourg iddecidiet li hi

ma setghetx taccetta li l-mizura kienet esproprju de facto. Hi kompliet hekk:
In the Court's view, the measures taken by the authorities were aimed at subjecting the applicants' property to a continued tenancy in favour of third parties, with a view to eventually taking if from them permanently, as was confirmed by the recent offer to take the property by means of outright purchase (kif l-intimat ghamel fil-kaz tal-appartament numru 2). Therefore the Court considers that it is possible that the interference went beyond State control of the use of property, verging on what could be equated to a de facto expropriation.

Nevertheless, the Court notes that the applicable principles are similar, namely that, in addition to being lawful, a deprivation of possessions or an interference such as the control of use of property must also satisfy the requirement of proportionality.

As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be 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 such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see **Sporrong and Lönnroth**, cited above, §§69-74, and **Brumărescu v. Romania** [GC], no. 28342/95, §78, ECHR 1999-VII).

Illi rikorrenti ghamlu referenza ghal kaz **Marija Mifsud vs Kummissarju tal-Artijiet**, (Kost 20/04/2012) b'insistenza partikolari fejn isemmu li fond li jigi mwaqqa' jista' facilment jinghad li jkun ittiehed permanentement mill-pussess tar-rikorrenti u ghalhekk l-istat ma jkunx semplicement qed jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta. F'kazijiet simili jikkontendi illi l-esproprju ghandu jkun b'titolu ta' xiri assolut (ara nota fol. 8).

Illi fil-kaz li saret referenza ghaliha il-Qorti kienet ghamlet ukoll referenza ghal kaz ta' **Mintoff vs Kummissarju tal-Artijiet**, (Kost 28/07/2006) u ddistingwietu mill-kaz li kelha

quddiemha. Hi qalet li fil-kaz ta' Mintoff kien hemm esproprjazzjoni de facto u li t-tehid ma kienx fl-interess pubbliku mentri f'dak il-kaz (ta' Mifsud) it-tehid kien ghal pussess u uzu u sar fl-interess pubbliku, ghalhekk ma kienx kaz ta' xiri assolut izda ta' hlas ta' kumpens gust ghal uzu u pussess. Il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti kien wiehed xieraq u mhux eccessiv.

Illi fil-kaz in ezami gie stabbilit li ma kienx hemm esproprjazzjoni de facto, it-tehid sar fl-interess pubbliku, u li l-ligi tippermetti li fond jista' jittiehed anke taht titolu ta' dominju pubbliku.

Illi fil-kaz il-mizura li ha l-intimat kienet tirrispetta il-principju ta' legalita abbazi tal-Kap. 88. Jirrizulta ukoll li l-mizura li ha l-gvern kellha 'legitimate aim in the general interest' fis-sens li l-iskop tat-tehid kien ghal progett ta' slum clearance biex jinbena social housing. Jifdal li l-Qorti tiddetermina jekk inzamm bilanc gust bejn l-interess generali tal-pubbliku u d-dritt tal-rikorrenti ghal godiment fil-paci tal-possedimenti taghhom.

Kif gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Bezzina Wettinger vs Avukat Generali** deciza fil- 31 ta' Mejju 2013:
Fl-ewwel lok din il-Qorti taghmilha car, li, ghalkemm huwa minnu li l-komputazzjoni tal-kumpens dovut ghall-espropriju taqa' specifikatament fil-mansjoni tal-Bord li ghandu jiddeciedi skont l-kriterji oggettivi stabbiliti fil-Kap. 88, u li ghalhekk huwa kompost ukoll minn membri teknici proprju sabiex b'applikazzjoni tal-ligi jaslu ghall-kumpens dovut f'kull kaz, il-qrati ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali ghandhom il-kompetenza li jistabbilixxu jekk il-kumpens li wasal ghalih il-Bord huwiex tali li jpoggi fuq l-individwu li tkun ittehditlu l-art, "a disproportionate and excessive burden" li jwassal ghall-izbilanc bejn l-interessi tal-kollettivita`, u dawk tal-individwu koncernat. Huwa minn din l-ottika legali li l-quantum tal-kumpens offrut ghandu jigi ezaminat.

L-ghoti ta’ kumpens xieraq u gust huwa nsitu fil-protezzjoni tad-dritt kontemplat fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ghalhekk il-kompitu ta’ din il-qorti ma huwiex li tisma’ appell mid-decizjoni tal-Bord izda li tara jekk il-kumpens huwiex wiehed xieraq u proporzjonat, kif irid l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Biex il-kumpens jitqies xieraq ma huwiex bilfors mehtieg li jkun daqs il-prezz fis-suq hieles, izda jekk id-differenza tkun hekk kbira illi jintilef il-proporzjon bejn kemm tassew jiswa l-jedd illi sejjer jittiehed lis-sid u l-kumpens li sejjer jithallas ghal dak it-tehid, mela l-kumpens ma jkunx xieraq u jkun hemm ksur tal-artikolu 1 tal- Ewwel Protokoll.

Illi dina l-Qorti tirrileva li r-rikorrenti minn 1989 ghadhom sallum minghajr kumpens ghat-tehid tal-fond taghhom in kwistjoni. Illi r-rikorrenti gew offruti mill-intimati s-somma ta’ Lm15.62 bhala recognition rent fis-sena meta huma kienu qed jitlobu quddiem il-Bord tal-Arbitragg is-somma ta’ Lm98.56. Minn naha l-Bord iddecieda li r-recognition rent ghandhu jkun ta’ Lm68 fis-sena. Minn dina s-sentenza l-intimat appella. Illi skont r-rikorrent qabel in 1986 meta l-post kien b’cens huma kien qed jippercepixxu is-somma ta’ Lm40 u li f’gheluq ic-cens kienu qed jippretendu li dana jirdoppja skont il-ligi. Meta l-Bord iddecieda fuq l-ammont li stabilixxa huwa mexa fuq dak li gie propost mill-esperti teknici tal-Bord li jimxu fuq l-policies stabbilit mid-dipartment tal-Gvern fuq tali postijiet u huma marbutin ma’ valur f’sena partikolari u minghajr ma jittiehed kaz tal-cost of living increases u fatturi ohra.

Kif qalet il-Qorti ta’ Strasbourg fil-kaz imsemmi ta’ **Saliba**:
The fact that, as argued by the Government, the rent received was in line with the rent laws applicable on the island, does not favour the Government’s case. Indeed, the Court has on various occasions held that various legislation regarding controlled rents in Malta was in breach of Article 1 of Protocol No. 1 (see **Ghigo v. Malta**, no. 31122/05, §§69-70, 26 September 2006; **Edwards v. Malta**, no. 17647/04, §§78-79, 24 October 2006; **Fleri**

Soler and Camilleri v. Malta, no. 35349/05, §§79-80, ECHR 2006-X; and **Amato Gauci**, cited above, §62).

Illi fil-fehma tal-Qorti, minhabba l-istat ta' incertezza tar-rikorrenti dwar kemm se jiehdu lura l-proprjeta taghhom, l-ammont baxx ta' recognition rent li qed jigi offrut lilhom u li ser jibqa' dejjem l-istess bla ma joghla, kif ukoll l-livel u l-gholi tal-hajja f'Malta, l-ammont ta' kera offrut huwa sproprozjonat u jpoggi piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Ghalhekk il-Qorti ssib li f'dan ir-rigward hemm lezjoni tal-jedd fondamentali tar-rikorrenti abbazi tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja minhabba nuqqas ta' proporzjonalita.

Illi kwantu ghal danni li qed jitolbu r-rikorrenti, dina d-decizjoni qed tigi riservata izda jigi rilevat li l-funzjoni tal-Qorti f'dan ir-rigward mhux li tillikwida danni civili izda danni ghall-ksur ta' jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti kif riskontrat.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-ewwel, it-tielet u r-raba talbiet; tilqa' in parte t-tieni talba billi tiddeciedi li t-tehid b'dominju pubbliku tal-fond in kwistjoni jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja; tirriserva li tiddeciedi dwar il-hames, is-sitt u s-seba' talbiet.

Spejjez riservati ghad-decizjoni finali.

< Sentenza In Parte >

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