QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 30 ta' Ottubru 2015

Numru

Rikors Numru 8/09 JZM

Malta Playing Fields Association

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet, l-Onorevoli Prim Ministru, l-Avukat Generali u l-Kunsill Malti ghall-Isport,
u b'digriet tas-16 ta' Frar 2010 giet imsejha
fil-kawza r-Royal Malta Yacht Club

Preliminari

1. Dawn huma tlett appelli, wiehed maghmul mir-Royal Malta Yacht Club ["il-Klabb"], iehor maghmul mill-Kummissarju tal-Art ["il-Kummissarju"] u iehor maghmul mill-Kunsill Malti ghall-iSport ["il-Kunsill"] minn sentenza moghtija fil-15 ta' Lulju 2014 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fil-kompetenza kostituzzjonali taghha, li permezz taghha dik il-Qorti, wara li lliberat lill-intimat l-Onorevoli Prim Ministru mill-

osservanza tal-gudizzju, laqghet l-ewwel zewg talbiet tal-Malta Playing Fields Association [“l-Assocjazzjoni”] liema talbiet jaqraw hekk:

> “1. Tiddikjara li l-esproprijazzjoni tal-utile dominju temporaneju tal-kumpless ta’ bini f’Ta’ Xbiex konsistenti f’Lido fi Triq ix-Xatt tax-Xbiex tal-kejl ta’ circa [672m.k]……. ossija l-ordni ta’ esproprijazzjoni numru L778/1962 tat-2 ta’ Lulju 2008, saret kontra l-ligi u bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;
>
> “2. Tiddikjara l-imsemmija ordni ta’ esproprijazzjoni nulla u minghajr ebda effett fil-ligi u konsegwentement tordna t-thassir tal-istess, salv kull rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun”.

<u>Il-Fatti</u>

2. L-art fuq indikata, proprjeta` tal-Gvern, kienet ilha okkupata *“on encroachment terms”* mill-Assocjazzjoni intimata sa mis-snin hamsin. Fid-29 ta’ Awwissu 2002 il-Kummissarju ikkonceda l-istess art lill-Assocjazzjoni b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghal zmien 49 sena taht certu kundizzjonijiet. Ghall-fini ta’ dan l-appell huma ta’ relevanza il-klawsoli 6 u 12 li jaqraw hekk:

> “Kemm-il darba il-Gvern jezercita d-dritt tal-esproprijazzjoni skont il-ligijiet vigenti huwa jkun obbligat li jhallas kumpens ghall-ispejjez li jkunu saru fuq l-art esproprijata.” [Klawsola 6].
>
> “L-uzu tal-facilitajiet sportivi ghandu jkun esklussivament ghall-isport li jista’ jinkludi ufficini ghall-amministrazzjoni sportiva, ‘gymnasiums’, ‘sport clinics’ u facilitajiet ohra ghal min juza jew jiffrekwenta dan il-proprjeta`, izda mhux tali li jibdel in-natura principali tal-kumpless sportiv.” [Klawsola 12]

3. Hija relevanti wkoll il-klawsola 19 li tistipula li

> "Kwalunkwe talba, kontroversja jew tilwim li johrogu minn, jew li ghandhom x'jaqsmu ma' dan il-kuntratt jew inkella ksur, it-tmiem jew l-invalidita` tal-istess kuntratt ghandhom jigu decizi b'arbitragg…"

4. Fit- 23 ta' Frar 2003 l-Assocjazzjoni applikat lill-MEPA ghall-hrug ta' permess ghal *"Demolition of existing dilapidated building and construction of sailing school with associated catering facilities including extension of terrace"*[1]. L-iskop tal-*catering facilities* kien li jiffinanzja l-iskola tal-ibburdjar.

5. Wara diversi laqghat u diskussjonijiet mal-MEPA il-permess ghal dan l-iskop finalment inhareg fit-13 ta' Frar 2006.

6. Fil-frattemp fil-perjodu bejn l-applikazzjoni ghall-permess u l-approvazzjoni tal-applikazzjoni, l-Assocjazzjoni ireceviet diversi lmenti principalment maghmula mill-Kunsill Lokali ta' Tax-Xbiex peress li l-art kienet fi stat ta' abbandun u il-*lido* li kien hemm kien fi stat delapidat u perikoluz. L-Assocjazzjoni kienet tirrispondi ghal dawn l-ilmenti billi kienet tnaddaf is-sit, kif ukoll tnehhi l-perikolu, izda ssostni li peress li l-permess ma kienx ghadu hareg, ma setghetx tibda x-xoghlijiet, lanqas dawk tat-twaqqiegh tal-*lido* ezistenti.

7. Fil-5 ta' Lulju 2006 l-Assocjazzjoni akkwistat ukoll licenzja sabiex tiggestixxi l-iskola u stabbilliment tal-*catering* fuq l-art de quo.

---

[1] Fol. 11.

8. Fis-27 ta' Gunju 2008 harget Dikjarazzjoni tal-President pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fuq l-art in kwistjoni u fit-2 ta' Lulju 2008 saret l-esproprijazzjoni tal-utile dominju tal-art in kwistjoni. Sussegwentement ir-responsabbilita` tal-art ghaddiet f'idejn il-Kunsill intimat[2].

9. Fit-3 ta' Lulju 2008 l-Assocjazzjoni dahlet fi ftehim ma' terzi sabiex jinbeda x-xoghol ippjanat u li ghalih kienet allura gabet id-debiti permessi u licenzja.

10. Fit-23 ta' Settembru 2009 il-Kunsill intimat ikkonceda l-istess art, flimkien ma' bicca art ohra adjacenti, b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal zmien 49 sena lill-Klabb intimat.

Is-Sentenza Appellata

11. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li iccitat kazistika u wara li ghamlet il-konsiderazzjonijiet relevanti:

> "**VII. It-tielet eccezzjoni tal-Kunsill intimat u tal-kjamat fil-kawza**
>
> "Il-Kummissarju tal-Art ikkonceda b`titolu ta` enfitewsi temporanja lir-rikorrenti l-art mertu ta` din il-kawza permezz tal-kuntratt tad-29 ta` Awwissu 2002 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli. L-eccezzjoni de qua tirreferi ghall-pattijiet ta` dak il-kuntratt. Fl-att hemm stipulat illi kull talba, kontroversja dwar ksur, tmiem jew invalidita` ta` l-kuntratt ghandhom jigu decizi b`arbitragg. Ghandu jitqies li dan tal-lum huwa procediment dwar allegat ksur ta` dritt fondamentali hekk kif tutelat bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni. Din tal-lum mhijiex kawza ordinarja

[2] Bis-sahha tal-iSports Designated Properties tas-sena 2005

dwar terminazzzjoni jew rexxissjoni ta` kuntratt. Ghalhekk kull eccezzjoni, sottomissjoni jew konsiderazzjoni li saret mill-intimati dwar il-fatt li l-assocjazzjoni rikorrenti *allegatament* kisret xi obbligi kontrattwali hija ghal kollox irrilevanti ghall-konsiderazzjonijiet li trid taghmel il-Qorti fi procediment ta` din ix-xorta. Dak li kien eccepit f`dan il-kuntest kien ikun rilevanti li kieku saret kawza fi tribunal b`kompetenza ordinarja fejn kienet issir talba kontra r-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kuntratt tac-cens. Ghalhekk il-provi kollha li gabu l-intimati sabiex isostnu li s-sit li tieghu r-rikorrenti kienet ic-censwalist thalla mahmug jew abbandunat, jew addirittura li allegatament kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni huma ghal kollox irrilevanti fil-procediment tal-lum. Propju ghaliex il-proceduri tal-lum huma dawk li huma, il-Qorti mhijiex sejra taghti kont tal-provi u sottomissjonijiet li saru dwar l-allegat ksur kontrattwali da parti tar-rikorrenti, anke ghaliex dawk l-allegati nuqqasijiet - dato ma non concesso li huma veri - xorta wahda ma jaghtux lok ghal intervent mill-Istat fl-interess pubbliku.

“**Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tielet eccezzjoni tal-Kunsill intimat u t-tielet eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza.**

“**Ikkunsidrat :**

“**VIII. <u>Il-mertu</u>**

“Jirrizulta li l-art in kwistjoni kienet ilha ghand ir-rikorrenti mis-snin hamsin. Dan huwa fatt mhux kontestat.

“Jirrizulta li fid-29 ta` Awwissu 2002, sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli (Dok A) fejn il-Kummissarju tal-Artijiet ikkonceda lir-rikorrenti l-art li din diga` kellha b`titolu ta` enfitewsi temporanja ghal 49 sena.

“Bis-sahha tal-kuntratt, ir-rikorrenti akkwistat l-kumpless ta` bini konsistenti f`lido ta` cirka 672 metri kwadri.

“Fil-kundizzjonijiet ta` l-kuntratt, kienet iserita l-klawsola 6 li tghid :-

> *“Kemm-il darba il-Gvern jezercita d-dritt tal-espropriazzjoni skond ligijiet vigenti huwa jkun obbligat li jhallas kumpens ghall-ispejjez li jkunu saru fuq l-art esproprjata.”*

“Klawsola 12 imbaghad tghid hekk :-

> *“L-uzu tal-facilitajiet sportivi ghandu jkun esklussivament ghall-isport li jista jinkludi ufficini ghall-amministrazzjoni sportiva, “gymnasiums”, `sport clinics`, u facilitajiet ohra ghal min juza jew jiffrekwenta din il-proprjeta, izda mhux tali li jibdel in-natura principali tal-kumpless sportiv.”*

"Wara li sar dan il-kuntratt, ir-rikorrenti applikat mal-MEPA fil-25 ta` Frar 2003 sabiex jigi demolit l-bini ezistenti u tinbena minfloka skola tal-ibburdjar bil-facilitajiet kollha konnessi.

"Illi kien biss fid-9 ta` Mejju 2006, aktar minn tliet snin wara, li r-rikorrenti nghataw *outline development permission*.

"Fis-27 ta` Gunju 2008, harget id-Dikjarazzjoni tal-President ta` Malta li biha kienet esproprjata l-art li kienet inghatat b`cens lir-rikorrenti.

"Mill-provi rrizulta li dik l-espropriazzjoni kienet mitluba mill-Kunsill intimat.

"Fit-18 ta` Frar 2009, l-Assocjazzjoni rikorrenti bdiet dawn il-proceduri kostituzzjonali.

"Fil-23 ta` Settembru 2009, fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia, l-Kumissjarju tal-Artijiet u l-Kunsill Malta ghall-Isport kkoncedew lil-kjamat fil-kawza b`titolu ta` enfitewsi temporanja ghal 49 sena, bicca art tal-kejl ta` 2205 mk; parti minn din l-art kienet proprju l-art li kienet moghti b`cens lir-rikorrenti.

"**Ghalhekk bhala riassunt ghal dak li jinteressa din il-kawza, wara li r-rikorrenti bhala NGO kienet inghatat art b`titolu ta` enfitewsi temporanja, u wara li r-rikorrenti applikat mal-MEPA, u rnexxielha tikseb permess sabiex tibni skola tal-bburdjar, il-Kunsill intimat talab sabiex l-art tigi esproprjata. Finalment l-art inghatat lill-kjamat fil-kawza li bhala fatt irrizulta li huwa private members` club sabiex l-art tintuza wkoll bhala skola tal-bburdjar.**

"Il-pern tal-kwistjoni fil-meritu hija dik li qeghda ssostni r-rikorrenti u cioe` li fil-kaz kien karenti l-interess pubblikufid-decizjoni li ha l-Kummissarju tal-Art, xprunat kif kien mill-Ksunsill intimat, li jesproprija l-art li kienet fil-pussess tar-rikorrenti biex tinghata b'titolu lill-kjamat fil-kawza.

"L-intiza tar-rikorrenti u tal-kjamat fil-kawza kienet illi jaghmlu zvilupp tal-art sabiex hemm issir sailing school….

"Fil-kawza tal-lum, l-art de qua kienet fil-pussess tar-rikorrenti bhala *non-profit NGO.* L-istatut tar-rikorrent (ara fol 42) ighid illi wiehed mill-ghanijiet taghha huwa – *"To encourage and develop the playing of all outdoor games and pastimes with the view of promoting the welfare of children."*

"Minbarra dan meta nghatat l-art b`cens temporanja klawsola 12 tal-kuntratt kienet obbligat lir-rikorrenti li taghmel –

> *"L-uzu tal-facilitajiet sportivi ghandu jkun esklussivament ghall-isport li jista jinkludi ufficini ghall-amministrazzjoni sportiva, "gymnasiums", `sport clinics`, u facilitajiet ohra ghal min juza jew jiffrekwenta din il-*

proprjeta, izda mhux tali li jibdel in-natura principali tal-kumpless sportiv."

"**Kien jaghmel hafna sens anke ghall-fini ta` kompletezza li kieku kienu esebiti l-istatuti tar-rikorrenti u tal-kjamat fil-kawza. Dan ma sarx. Ghalhekk fir-rigward tal-Royal Malta Yacht Club l-Qorti sejra toqghod biss fuq ix-xiehda ta` Georges Bonello Du Puis li qal li dan huwa club rizervat ghal membri biss u li l-pubbliku ma jistax jidhol jekk mhux akkompanjat minn membru.**

"Irrizulta li r-rikorrenti kienet se tizviluppa l-art fi skola ta` l-ibburdjar. Ir-rikorrenti qatt ma hbiet din l-intenzjoni. U qatt ma kien hemm xi komunikazzjoni da parti tal-intimati li kienu qed joggezzjonaw ghal dak l-izvilupp. Imbaghad l-art giet esproprjata u nghatat lil organizazzjoni privata sabiex tizviluppa l-art fi skola ta` bburdjar !

"Il-Qorti tiehu nota tal-fatt illi l-kjamat fil-kawza nghatat hafna iktar art milli kellha r-rikorrenti.

"Infatti skont il-kuntratt tat-23 ta` Settembru 2009 fl-atti tan-Nutar Dr Joe Cilia jirrizulta li l-kjamat fil-kawza nghata :-

"a) il-kumpless ta` bini attwalment konsistenti f`Lido fix-Xatt ta` Ta` Xbiex, li ghandu l-kejl ta` 292 metri kwadri ;

"b) il-proprjeta` attwalment konsistenti fi kjosk ossia restaurant bl-isem "Errera", li ghandha kejl ta` cirka 837 metri kwadri – liema proprjeta hija attwalment soggetta ghal kirja ;

"c) il-proprjeta` attwalment konsistenti f`restaurant tal-kejl ta` cirka 371 metri kwadri – liema proprjeta` hija attwalment soggetta ghal kirja ; u

"d) il-proprjeta` attwalment konsistenti f`blokk bini t`ufficni u facilitajiet ghall-jottijiet tal-kejl ta` 724 metri kwadri.

"Dan kollu qieghed jinghad sabiex jittiehed fil-kuntest tal-provi li saru mill-intimati fejn ghamlu li setghu biex jippruvaw jiggustifikaw l-esproprjazzjoni.

"**Il-Qorti ssostni li ma haditx u mhijiex sejra taghti konsiderazzjoni ghall-allegazzjoni tal-intimati li r-rikorrenti setghet kisret l-obbligi kontrattwali taghha, izda meta wiehed jara l-allegazzjoniijiet li saru fil-konfront tar-rikorrenti, u mbaghad jara l-kuntratt enfitewtiku temporanju li nghata lil- kjamata in kawza, dawn l-allegazzjonijiet u sottomissjonijiet jiehdu dimensjoni u sinjifikat iehor ghal din il-Qorti fejn ikollha bla ma trid taghmel taghha l-espressjoni – "*two weights and two measures*". F`dan il-kuntest hija rilevanti x-xiehda ta` Margaret Falzon mid-Dipartiment tal-art meta tixhed illi:- *"Ahna kellna l-Kummisssarju kellu talba biex jesproprja l-art biex***

tghaddi lir-Royal Malta Yacht Club ghaliex fil-fehma tal-Kunsill Malti ta` l-Isport kienet se tintuza ahjar, u l-Kummissarju mexa mal-ligi u esproprja l-art."

"Ghal din il-Qorti huwa car li l-allegati vjolazzjonijiet kontrattwali da parti tar-rikorrenti kienu biss pretest sabiex il-Kunsill intimat jesigi mill-Kummissarju tal-Artijiet li jesproprja l-art de qua.

"**Li kieku l-vjolazzjonijiet kienu daqstant serji u determinanti, il-kunsill intimat seta` mexa minghajr l-icken xkiel bil-procedura ordinarju illi jittermina l-kuntratt enfitewtiku. Minflok ghazel – haseb hu – din il-Qorti erronjament – it-triq l-aktar facli ossia l-espropriazzjoni.**

"**Ghal din il-Qorti tikkrolla ghal kollox it-tesi tal-intimati li l-ordni ta` esproprjazzjoni huwa validu ghaliex is-sit thalla zdingat. Dan jinghad ghaliex ordni ta` espropriazzjoni ma jsirx ghalhekk izda fl-interess pubbliku – igebdu kemm igebdu l-intimati dak li suppost ifisser l-interess pubbliku. Din il-Qorti m`ghandhiex l-icken dubju li ebda interess pubbliku fil-kaz tal-lum ma kien jiggustifika jew irendi necessarju att ta` esproprjazzjoni kif twettaq fil-kaz tal-lum.**

"**In vista ta` dan kollu, tar-rizultanzi u tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz ma jistax jinghad li jirrizulta illi l-art in kwistjoni ttiehdet fl-interess pubbliku u biex isservi fl-ahjar interess tac-cittadini tal-Istat Malti.**

"**Ma jirrizultax ippruvat illi l-art de qua ttiehdet ghaliex ma kenitx qeghda tintuza fl-interess pubbliku. L-uzu li kienet sejra taghmel ir-rikorrenti u cioe` anke skola tal-ibburdjar huwa l-uzu li jidher li llum qieghed isir wara li l-art giet esproprjata. L-unika differenza hija li l-art nghatat lill-kjamat fil-kawza li huwa entita` privata li hija miftuha biss ghal membri taghha.**"

L-Appelli

12. Il-klabb intimat appella permezz ta' rikors prezentat fit-23 ta' Lulju 2014 fejn, ghar-ragunijiet hemm moghtija, qed jitlob li s-sentenza appellata tigi mhassra u, minflok din il-Qorti "tilqa' l-eccezzjonijiet taghha in kwantu l-esproprijazzjoni L778/1962 datata 2 ta' Lulju 2008 saret fl-interess pubbliku, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Assocjazzjoni.

13. Fil-qosor l-aggravju tal-klabb jghid -

> "[li dan] jikkonsisti primarjament [fil]-fatt li minkejja li hareg b'mod car u inekwivoku illi s-sit in kwistjoni gie espproprijat ghall-iskopijiet pubblici u ghall-uzu pubbliku u effettivament intuza u qieghed jintuza bhala skola tal-ibburdjar, l-Ewwel Onorabbli Qorti xorta wahda ddecidiet il-kawza billi ma kkunsidratx l-uzu pubbliku li ghalih qeghda tintuza l-art u qieset lill-appellant[i] bhala entita` privata."

14. Il-Kummissarju u l-Avukat Generali intimati prezentaw ir-rikors tal-appell taghhom fil-31 ta' Lulju 2014 fejn talbu li, ghar-ragunijiet hemm indikati, din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel u t-tieni talba, u, minflok, tilqa' l-appell u tikkonferma s-sentenza ghall-kumplament; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Assocjazzjoni appellata.

15. Huma qed jibbazaw l-appell taghhom fuq erba' aggravji: [1] li l-ewwel Qorti kellha taghti aktar piz lill-fatt li l-art "dejjem kienet u ghadha proprjeta` assoluta tal-Gvern" u li l-Gvern bhala sid ghandu l-oneru li jassigura li l-art "f'kull hin" tkun qed titntuza fl-interess pubbliku; [2] li l-ewwel Qorti naqset milli taghmel interpretazzjoni u applikazzjoni korretta tal-element tal-interess pubbliku fil-kuntest tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz; [3] li, kuntrarjament ghal dak li osservat l-ewwel Qorti, minkejja li l-access ghall-Klabb intimat huwa ristrett ghall-membri tieghu, xorta wahda ghandu jitqies li huwa accessibbli ghall-pubbliku la darba wiehed jista' jsir membru billi jhallas il-mizata; [4] li r-rimedju moghti mill-ewwel

Qorti, konsistenti fid-dikjarazzjoni ta' nullita` tal-ordni tal-esproprijazzjoni, mhuwiex wiehed indoneju "tenut kont tal-fatt li fil-frattemp, l-art meritu tal-proceduri odjerni ghaddiet ghand il-[Klabb intimat] b'kuntratt ta' cens" u li llum l-art hija zviluppata.

16. Il-Kunsill intimat ipprezenta r-rikors tal-appell tieghu fl-1 ta' Awwissu 2014, u anke dan qed jitlob ir-revoka tas-sentenza appellata in kwantu laqghet l-ewwel zewg talbiet tal-Assocjazzjoni u, minflok, talab li din il-Qorti tilqa' l-appell tieghu billi tichad dawk l-istess talbiet u tikkonferma s-sentenza ghall-kumplament; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Assocjazzjoni intimata.

17. L-appell tal-Kunsill huwa simili hafna ghal dak prezentat mill-Kummissarju u mill-Avukat Generali. Huwa bazat fuq tlett aggravji li jirrigwardjaw is-segwenti punti: [1] l-interpretazzjoni u applikazzjoni korretta tal-kuncett ta "interess pubbliku" fil-kuntest partikolari tal-kaz; [2] li l-art meritu tal-kawza hija "proprjeta` assoluta" tal-Gvern; [3] li, fic-cirkostanzi tal-kaz ir-rimedju moghti mill-ewwel Qorti ma huwiex wiehed idoneju.

18. L-Assocjazzjoni intimata pprezentat ir-risposta taghha ghall-appelli kollha fis-26 ta' Jannar 2015, fejn talbet li, ghar-ragunijiet hemm indikati, din il-Qorti tichad l-appelli u tikkonferma s-sentenza appellata.

19. Fis-succint l-Assocjazzjoni tirribatti hekk ghall-aggravji tal-intimati: li l-intimati appellanti qed jiskartaw ghal kollox l-interess pubbliku li kull kuntratt jigi ezegwit in *buona fede,* wkoll qed jinjoraw il-fatt li bl-espropriju l-Assocjazzjoni ma kellhiex l-opportunita` li twiegeb ghall-allegat ksur tal-obbligi kuntrattwali taghha, kif lanqas ma gew osservati l-klawsoli kuntrattwali li huma ligi bejn il-partijiet; li l-esproprijazzjoni ma kienitx la necessarja u lanqas ma kienet konformi mal-principju tal-proporzjonalita`; li ma huwa minnu xejn li l-esproprijazzjoni kienet "l-unika alternattiva" tal-Gvern fid-dawl tal-allegata inadempjenza tal-obbligi kuntrattwali tal-Assocjazzjoni; li wara l-koncessjoni enfitewtika lill-Assocjazzjoni ma jistax jinghad li l-Gvern kellu l-"proprjeta` assoluta" tal-art imma kien biss direttarju bid-dritt li jircievi c-cens u xi drittijiet residwali ohra; li m'huwiex minnu li l-Klabb intimat huwa miftuh ghal kulhadd, ghax "finalment hija socjeta` privata" li lanqas tirrizulta li hija registrata bhal "volontary organisation" a tenut tal-ligi; li l-uzu li kellu jsir mill-Assocjazzjoni tal-art *de quo* u li ghalih talbu u ottjenew il-permess kien sabiex tinbena *Yachting School*, dan huwa l-<u>istess ghan</u> li ghalih saret l-esproprijazzjoni lill-Klabb u l-unika differenza hi li l-art inghatat lill-klabb privat intiz ghal membri tieghu; li r-rimedju moghti mill-ewwel Qorti huwa wiehed idoneju, tenut kont li l-izvilupp li sar mill-Klabb sar wara li dan kien jaf b'dawn il-proceduri u ghalhekk assuma r-riskju ta' dak li seta' ghamel fil-fond.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

20. Il-Qorti ser tittratta l-aggravji flimkien fid-dawl tar-risposta tal-Assocjazzjoni.

21. Fil-fehma ta’ din il-Qorti l-ewwel punt li ghandu jigi ezaminat huwa jekk l-azzjoni li ha l-Kummissarju li jesproprija l-art kienitx wahda legittima.

22. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li l-Assocjazzjoni ssostni li l-Kummissarju intimat li allega ksur tal-kundizzjonijiet kuntrattwali da parti tal-Assocjazzjoni ma setghax legalment ma jipprocedix ghax-xoljiment tal-kuntratt skont il-klawsola 16[3] u l-klawsola 19[4] u, minflok, jesproprija l-utili dominju tal-art bir-rizultat li l-Assocjazzjoni spiccat li ma setghetx tiddefendi ruhha minn dak allegat fil-konfront taghha. Min-naha tieghu l-Kummissarju jsostni li huwa agixxa fit-termini tal-kuntratt ezistenti bejn il-partijiet meta ezercita d-dritt tieghu li jesproprija l-art minflok ipproceda ghat-terminazzjoni tal-kuntratt ta’ enfitewsi skont il-klawsoli fuq citati.

23. Dwar dan il-punt hija relevanti l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti fil-kawza **Allied Newspapers Ltd. v. Avukat Generali et** moghtija fit-2 ta’ Dicembru 2003:

---

[3] Skont din il-klawsola li Gvern zamm id-dritt li jhassar l-enfitewsi fil-kazijiet hemm indikati.
[4] Supra.

> “Id-dritt ta' l-espropriju moghti lill-Istat ghandu jitqies li hu eccezzjoni, ossia limitazzjoni tad-dritt fondamentali ta' kull individwu li jgawdi l-proprjeta tieghu, jew, fi kliem il-Konvenzjoni, tad-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu. Dan ifisser li l-jedd ta' l-individwu ghandu jipprevali fejn l-Istat ma jkunx issodisfa adegwatament l-osservanza tad-dettami tal-Kostituzzjoni, tal-Konvenzjoni jew tal-ligi li bis-sahha taghha agixxa. Il-limitazzjonijiet tal-jeddijiet fondamentali, kif enuncjati kemm fil-kostituzzjoni kif ukoll fil-konvenzjoni, kellhom ghalhekk jigu applikati restrittivament fis-sens li f'kaz ta' dubbju dak id-dubbju kellu jmur favur l- individwu u mhux favur l-Istat. Dan ma jfissirx, pero, li fejn l- Istat ghandu margini wiesgha ta' azzjoni dan kellu jigi b’xi mod imnaqqas jew imxekkel b’xi process ta' interpretazzjoni.
>
> “Kien jispetta lil, u jinkombi fuq, l-Istat li jipprova adegwatament li fil-kaz partikolari li jkun taht ezami kienu jikkonkorru dawk l-elementi *sine qua non* mehtiega biex jintitolawh jagixxi fil-konfront ta' l-individwu b’mizura, in forza ta' ligi, li tkun ser tipprivah mill-possedimenti tieghu jew mill-uzu taghhom. Galadarba d-dritt ta' l-Istat li jesproprija jew jillimita l-uzu tal-possedimenti ta' l-individwu kien jikkostitwixxi deroga tal~jedd fondamentali u limitazzjoni tieghu, dak id-dritt kellu <u>jigi ezercitat biss fejn u sa kemm kien necessarju</u>, u dan ukoll peress li hu fuq kollox obbligu primarju ta' l-istess Stat li jirrikonoxxi d-drittijiet fondamentali ta' l- individwu, iwettaqhom u jharishom. Isegwi, ghalhekk, li l-Istat ma jistax bla bzonn ixekkel il-jedd ta' l-individwu ghat-tgawdija tal-possedimenti tieghu, u tali xkiel, fejn mehtieg, kellu mhux biss ikun proporzjonat mal-htigijiet tal-kollettiva imma wkoll ma kellux jestendi lil hinn mill-htigijiet taghha.” [sottolinear ta’ din il-Qorti]”

24. Fil-meritu l-Qorti tosserva li l-fatt li fil-kuntratt tad-29 ta’ Awwissu 2002 jirrizulta li l-Gvern espressament zamm id-dritt tieghu li jesproprija l-utili dominju tal-art ma jidderoga xejn mill-principju legali li d-dritt ta’ esproprju xorta jibqa’ dritt ta’ natura eccezzjonali li ghandu “<u>jigi ezercitat biss fejn u sa kemm [hu] necessarju</u>, u dan ukoll peress li hu fuq kollox obbligu primarju tal-istess Stat li jirrikonoxxi d-drittijiet fundamentali tal-individwu, iwettaqhom u jharishom..”[5].

25. Hija tikkondividi s-sottomissjoni maghmula mill-Assocjazzjoni li l-Artikoli 16 u 19 jorbtu l-Gvern. La darba l-Gvern kien intrabat li jaghti lill-

[5] Supra

Assoccjazzjoni il-fakolta` li taghmel il-progett propost minnha ghall-beneficju tas-socjeta`, ma setax, legalment, wara jaghzel li jesproprija l-istess proprjeta` ghax dehrlu li l-Assocjazzjoni ma kienitx qed tonora l-obbligi kuntrattwali taghha. Il-Gvern ukoll huwa marbut bl-obbligu tal-*buona fede* fl-esekuzzjoni tal-kuntratti u ma setghax jaghzel li jesproprija l-art sabiex jevita tali obbligi. Ma hemm ebda ligi li taghti dritt lill-Gvern li jinjora kuntratt u jerga' lura minn ftehim.

26. Il-Qorti tosserva li fid-dawl tal-premess u fic-cirkostanzi tal-kaz ma jistax validament jinghad li l-espropriju kien wiehed necessarju fl-interess pubbliku. Il-Gvern kellu l-mezz stipulat fil-kuntratt [il-klawsola 19] sabiex iressaq l-ilmenti tieghu quddiem arbitragg u allura kellu jezawrixxi dan ir-rimedju qabel ma jghaddi ghall-mizura eccezzjonali tal-espropriju.

27. Stabbilit il-premess il-Qorti ser tghaddi sabiex tindirizza l-aggravji tal-intimati.

28. Rigward l-interess pubbliku l-Klabb appellat isostni li, ladarba l-art *de quo* mghoddija lilu qed tintuza bhala skola tal-ibburdjar allura dan ir-rekwizit ghal-legittimita` tal-esproprijazzjoni huwa sodisfatt. Din il-Qorti tosserva li mill-provi jirrizulta li ftit xhur wara li l-art kienet giet koncessa lill-Assocjazzjoni din kienet applikat mal-MEPA ghall-permess sabiex twaqqa' l-kostruzzjoni ezistenti u tibni skola tal-ibburdjar, flimkien mal-facilitajiet tal-*catering* sabiex isostnu l-iskola finzanzjarjament. Ghalhekk

l-art kienet diga` giet koncessa sabiex fiha issir attivita` fl-interess pubbliku, u ghalhekk ma jistax validament jinghad li l-esproprijazzjoni kienet <u>necessarja</u> fl-interess pubbliku. Kif osservat mill-ewwel Qorti kull ma nbidel kien l-operatur tal-iskola u l-facilitajiet, u cioe` il-Klabb appellat minflok l-Assocjazzjoni.

29. Barra minn hekk, ghalkemm l-intimati jissenjalaw bhala motiv ghall-esproprijazzjoni li l-art *de quo* kienet thalliet mill-Assocjazzjoni fi stat ta' abbandun dan l-argument isib zewg intoppi kontra l-validita` tieghu, u cioe` [1] il-fatt pruvat li ghall-ilmenti tal-Gvern u precizament tal-Kunsill Lokali ta' Tax-Xbiex u anke tal-Kunsill Malti ghall-Isport, il-Gvern messu pproceda skont l-obbligi kuntrattwali tieghu, [2] il-fatt li mill-provi jirrizulta li d-dewmien da parti tal-Assocjazzjoni sabiex takkwista l-permessi mehtiega minghand il-MEPA ma jistax jigi attribwit ghal xi nuqqas taghha. [skont l-Assocjazzjoni dan kien attribwibbli ghall-ostakoli li kien ghamel il-Kunsill fir-rigward]. Kif fuq diga' rilevat l-Assocjazzjoni applikat ghall-permess fi ftit xhur wara l-koncessjoni enfitewtika u sakemm hareg il-permess hija legalment ma setghet taghmel xejn fuq is-sit hlief li tnaddfu u tnehhi l-periklu li kien jigi senjalat lilha mill-Kunsill. Matul dan il-perjodu hija kompliet thallas ic-cens annwali ta' LM200.

30. Rigward l-aggravju tal-Kummissarju li l-art "dejjem kienet u ghadha proprjeta` assoluta tal-Gvern", il-Qorti tosserva li jirrizulta car li

wara l-koncessjoni enfitewtika tad-29 ta' Awwissu 2002 il-Gvern zgur li ma jstax jitqies bhala proprjetarju assolut, izda sar direttarju bid-drittijiet li jigbor ic-cens u drittijiet residwali ohra. L-utli dominju kien inghata lill-Assocjazzjoni bid-drittijiet ampji li dan id-dritt igib mieghu.

31. Rigward ir-rimedju, il-Qorti tirribadixxi li –

> "Dwar *just satisfaction*, ir-regola hi li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-Istat ghandu jipprovdi *restitutio in integrum*. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibbli l-Qorti ghandha taghti *just satisfaction*. Id-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun rizervata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi huma zghar." [Q.Kos.55/2009 **Victor Gatt v. Avukat Generali et**, deciza 5 ta' Lulju 2001].

32. Fil-kaz in kwistjoni jirrizulta mix-xhieda tar-rapprezentant tal-Klabb intimat li fuq l-art *de quo* hemm *"erbat ikmamar, tnejn huma garages, wiehed ufficcju u classroom"*[6] Dan ix-xhud qal ukoll li fil-post hemm kostruwiti *slipways*.

33. Fic-cirkostanzi tal-kaz din il-Qorti ma tarax li hemm raguni valida ghaliex ir-rimedju moghti mill-ewwel Qorti m'ghandux jitqies bhala wiehed idoneju. Ma jirrizultax li l-bini ezistenti huwa ta' xi entita` kbira jew li huwa okkupat minn diversi nies, bhal fil-kaz ta' appartamenti, li ser jigu effettwati negattivament jekk jinghata r-rimedju moghti mill-ewwel Qorti. Il-kwistjoni hija limitata ghar-relazzjoni bejn l-Assocjazzjoni, il-

[6] Vol.2 Fol.233

Gvern u l-Klabb li l-ghan taghhom dejjem kien l-istess, u cioe` li fuq l-art *de quo* tinbena skola tal-ibburdjar u *catering facilities* li fil-fatt inbnew. Ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li r-rimedju ghandu jkun l-annullament tal-ordni ta' esproprijazzjoni stante li kienet vjolattiva tad-drittijiet fundamentali tal-Assocjazzjoni kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

34. Ghaldaqstant l-aggravji kollha qed jitqiesu infondati u ser jigu rigettati.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi l-appelli kollha qed jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-intimati *in solidum*.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df