QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IT-8 TA' LULJU 2020

Kawza Numru: 2K
Rik. Kost. 76/2016 RGM

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

vs.

Il-Kumissarju tal-Artijiet fejn b'digriet tal-10 ta' Mejju 2017 l-isem Kummissarju tal-Artijiet inbidel f'isem Awtorita` tal-Artijiet, u
L-Avukat Generali fejn b'digriet tat-13 ta' Frar 2020, wara l-isem 'Avukat Generali' qed jizdiedu l-kliem 'illum Avukat tal-Istat'

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali tas-socjetà B & B Property Development Co. Ltd.** ipprezentat fit-3 t'Awwissu, 2016 li permezz tieghu ippremettiet u talbet s-segwenti:

1. Premess illi l-esponenti huma l-proprjetarji ta' bicca art ta' kapacita` ta' circa hamest elef erba' mija u sebghin punt hamsa metri kwadri (5474.5m^2);

2. U billi din l-art giet esproprjata permezz ta' dikjarazzjoni tal-President tal-5 t'Ottubru, 1977 li giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ta l-14 t'Ottubru,1977 – estratt minn liema hija hawn annessa u immarkata **Dokument "A"**;

3. U billi sussegwentement permezz ta' dikjarazzjoni ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' April 1987, parti minn din l-art giet rilaxxata mill-Kummissarju tal-Atijiet – kopja ta' l-avviz relattiv hija hawn annessa u mmarkata **Dokument "B"**;

4. U billi nonostante dan ir-rilaxx, parti sostanzjali minn din l-art ta' circa elf disa'mija u disgha uerbghin punt hamsa metri kwadri (1949.5m^2) baqghedt fil-pussess tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet, u baqghet tintuza bhala toroq, gonna jew skopijiet ohra determinati mill-intimat;

5. U billi ghalhekk nonostante is-suppost rilaxx l-art in kwistjoni baqghet fil-pussess tal-gvern u effettivament esproprjata billi r-rikorrenti ma seta' jaghmel l-ebda uzu minnha u l-art baqghet tintuza ghal skop destinat minnha mill-gvern, u cioe` uzu pubbliku u mhux mis-sid;

6. U billi sallum, l-ammont dovut lill-esponenti bhala kumpens mill-Kummissarju tal-Artijiet ghadu ma giex stabbilit, u wisq inqas gie mhallas, sija ghal dik l-art li giet esproprjata u mizmuma mill-gvern sija ghal dik l-art li giet rilaxxjata imma xorta wahda mizmuma mill-gvern;

7. U billi r-rikorrent ipprotesta mal-Awtorita` kompetenti b'ittra ufficjali ta' Mejju, 2016 f'liema huwa allega:

"taghmel riferenza ghad-dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Ottubru, 1977 b'liema inti esproprjajt bicca art ta' kapacita` ta' circa hamest elef erba' mija u erba' u sebghin punt hamsa metri kwadri (5,474.5m^2) kif hemm ahjar deskritta fl-istess nota ta' espropriju, u billi parti minn dik l-art giet minnek rilaxxjata b'dikjarazzjoni ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 t'April, 1987, u billi nonostante dak ir-rilaxx parti sostanzjali mill-art hekk suppost rilaxxjata ta' liema art hija ta' circa elf disa' mija u disgha u erbghin punt hamsa metri kwadri (1949.5m^2) baqghet fil-pussess tieghek u b'hekk tintuza ghal skop pubbliku bhala toroq u gonna u ghal skopijiet pubblici kif minnek determinat; u billi inti sallum ghadek ma stabbillejtx l-ammont dovut bhala kumpens lill-mittenti ghall-art minnek esproprjata u li ghada fil-pussess tieghek u wisq inqas hallastu, ghalhekk il-mittenti jinterpellawk sabiex immedjatament u minghajr dewmien taccetta li l-art fuq imsemmija ma gietx minnek effettivament rilaxxjata, tistabillixxi l-kumpens ghall-art esproprjata fuq imsemmija li giet mizmuma f'idejk u tghaddi biex taghmel l-offerta ghall-hlas ta' dan il-kumpens skont il-ligi";

8. U billi fl-istess ittra ufficjali l-mittenti hawn rikorrent avza lill-Awtorita` li huwa ser jipprocedi gudizzjarjament ghas-salvgwardja tad-drittijiet tieghu, u ghal dan baqa' ma rcieva l-ebda risposta minghand l-intimati;

9. U billi b'ittra ufficjali ohra huwa interpella lill-Awtorita` kompetenti biex tghaddi biex taghmel il-proceduri mehtiega biex jigi stabbilit il-kumpens dovut ghall-art li ma gietx rilaxxjata u biex jhallas l-istess kumpens lilhu dovut izda inutilment;

10. U billi minhabba dan, l-esponenti gew u ghadhom qeghdin jigu vvjolati d-drittijiet fundamentali taghhom protetti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll dawk sanciti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea;

11. U billli ghalhekk l-esponenti qeghdin jirrikorru quddiem din l-Onorabbli Qorti sabiex jiksbu:

(i) dikjarazzjoni illi l-fatti kif fuq esposti jammontaw ghal ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom u partikolarment tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) dikjarazzjoni illi l-fatti fuq esposti jammontaw ghal ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom that l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) kumpens xieraq ghall-vjolazzjonijiet fuq imsemmija;

(iv) kumpens ghall-okkupazzjoni tal-proprjeta` fuq deskritta mid-data tat-tehid sallum;

(v)kull rimedju, ordni, direttiva u kumpens iehor li jidhirlu.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune, u ghar-ragunijiet fuq premessi jew li jirrizultaw tul it-trattazzjoni ta' din l-kawza;

1. Tiddikjara illi l-fatti fuq esposti jammontaw ghal ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tiddikjara illi minhabba id-dewmien fuq imsemmi u l-fatti l-ohra fuq esposti hemm ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, tar-rikorrenti taht l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea billi ma nghatawx smiegh xieraq fi zmien ragonevoli fid-determinazzjoni tad-drittijiet taghhom;

3. Taghti ghalhekk kull rimedju opportun u li jidrilha xieraq biex jigu spurgati u mnehhija l-vjolazzjonijiet imsemmija, inkluz fost hwejjeg ohra, kumpens xieraq ghall-vjolazzjonijiet fuq imsemmija, kumpens ghall-okkupazzjoni tal-proprjeta` fuq deskritta mid-data tat-tehid sallum, u kull ordni jew direttiva li tkun mehtiega biex il-kumpens dovut ghat-tehid tal-

proprjeta` fuq imsemmija jigi determinata fi zmien ragonevoli skont il-ligi, u fin-nuqqas tghaddi biex tillikwida hija stess il-kumpens dovut;

4. Tikkundanna lill-Kummissarju intimat ihallas lir-rikorrenti kull kumpens li jista jigi likwidat fil-kuntest hawn fuq imsemmi;

5. Taghti kull rimedju, ordni, direttiva u kumpens iehor li jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez inkluz ta' l-ittra ufficjali numru 1756/2016 u kull att relattiv iehor u bl-ingunzjoni tal-intimat in subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet u tal-Avukat Generali** prezentata fl-14 t'Ottubru 2016 fejn jinghad kif gej:

1. Illi in linea preliminari l-intimat Avukat Ġenerali mhux il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża u dan a tenur tal-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 stante li hu m'għandux u qatt ma kellu l-mansjoni fil-liġi li jieħu pussess ta' artijiet biex, fost oħrajn, jinbnew toroq, ġonna, spazji pubbliċi u imkejjen oħra, jew li jagħti xi tip ta' kumpens jew rimedju għal kwalunkwe teħid jew esproprjazzjoni u għalhekk ma jirrispondix la direttament u lanqas indirettament għall-allegat ksur. Għaldaqstant, l-Avukat Ġenerali qiegħed jitlob li jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi in linea preliminari wkoll, is-soċjetà rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji tagħha u li huma disponibbli għaliha skont il-liġi, konsistenti f'azzjoni ai termini tal-Artikolu 1077 tal-Kapitolu 16, kif ukoll rimedju ordinarju fil-kwalità tagħhom ta' sidien tal-art li allegatament tilfu l-pussess tagħha kontra pussessur li allegatament ma kellux titolu għaliha, u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat Kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikoli 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Illi in linea preliminari wkoll, is-soċjetà rikorrenti naqset milli tidentifika l-art fir-rikors imressaq minnha, kif ukoll milli ġġib prova tat-titolu tagħha fuq l-istess art u pjanti li jidentifikaw l-art in kwistjoni b'mod ċar b'dan illi l-esponenti jirriżervaw li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri f'każ li titressaq tali prova;

4. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għall-predett, fil-mertu l-intimati jopponu t-talbiet tagħhom kif avvanzati fir-rikors promutur u jirrilevaw li m'hemm l-ebda ksur da parti tagħhom tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem tas-soċjetà rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll li m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għas-segwenti raġunijiet li se jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4.1. Illi fl-ewwel lok, fil-mertu trid tinġieb prova tal-fatti kif kontenuti fir-rikors promutur;

4.2. Illi fit-tieni lok, jeħtieġ li l-kumpanija rikorrenti tispjega kif seħħet l-allegata vjolazzjoni tal-Artikoli msemmija tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

4.3. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għall-predett, fir-rigward tal-allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-intimati jirrilevaw li jekk semmai jirriżulta li fil-fatt ittieħdet art mill-pussess tas-soċjetà rikorrenti, hija stess qegħda tammetti u tiddikjara li l-art intużat sabiex isiru proġetti ta' interess nazzjonali, bħal ma hu l-bini ta' toroq u ġonna pubbliċi, b'dan illi l-allegat teħid sar unikament għal skop pubbliku u fl-interess pubbliku;

4.4. Illi fir-raba' lok u mingħajr preġudizzju, it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti kif dedotti fir-rikors huma infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-esponenti stante li l-ebda wieħed minnhom qatt ma ħa pussess ta' xi art

kuntrarjament għal dak li qiegħda tallega s-soċjetà rikorrenti. L-intimat Kummissarju tal-Artijiet ma setax iniedi bil-proċedura tal-esproprju tal-art in kwistjoni wara li kien hemm rilaxx ta' parti sostanzjali mill-art li ttieħdet, u dan minkejja l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali fil-Gazzetta tal-Gvern. Sabiex il-proċess tal-esproprju jkun jista' jitkompla, jeħtieġ li l-Kummissarju tal-Artijiet ikollu provi dokumentarji dwar min hu s-sid tal-art, u hekk kif il-Kummissarju tal-Artijiet ikollu tali konferma dwar it-titolu fuq l-art, huwa jkun f'pożizzjoni li joffri l-kumpens li jqis ġust għall-esproprjazzjoni u dawk li jkunu intitolati għall-kumpens ikunu jistgħu jew jaċċettaw l-istess kumpens, jew inkella jkunu jistgħu jikkontestaw l-ammont offrut bi proċedura appożita quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet;

4.5. Illi fil-ħames lok, l-esponent Kummissarju tal-Artijiet mhuwiex l-awtorità kompetenti sabiex jieħu deċiżjonijiet dwar fejn għandhom isiru proġetti pubbliċi jew minn fejn għandhom jgħaddu toroq ġodda fil-pajjiż, u kull meta jkun hemm il-ħtieġa li jsiru proġetti jew xogħlijiet ta' din ix-xorta, hi l-awtorità li tkun ser tagħmel dawn ix-xogħlijiet li jeħtieġ li tagħmel talba mal-Kummissarju intimat sabiex iniedi l-proċedura tal-esproprju, u dan wara li l-ammont li jkun ser jitħallas bħala kumpens għal dik l-art jiġi ddepożitat mill-awtorità li tkun ser tagħmel ix-xogħlijiet f'kont bankarju;

4.6. Illi fis-sitt lok, l-esponenti jissottomettu li *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti, fl-umli fehma tal-esponenti dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun rimedju suffiċjenti;

4.7. Illi fis-seba' lok, dejjem bla ħsara għall-premess u biss għall-grazzja ta'argument li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti, il-liġi tal-esproprjazzjoni tipprovdi għall-ħlas ta' kumpens xieraq, inkluż għall-ħlas ta' imgħaxijiet għall-okkupazzjoni ta' qabel ma tiġi konkluża l-esproprjazzjoni u għalhekk ebda danni m'huma dovuti. Illi di piu, il-fatt li għadha ma ħarġitx l-ittra

uffiċjali bl-offerta tal-Kummissarju tal-Artijiet ibbenefika u mhux ippreġudika lis-soċjetà rikorrenti billi b'hekk għandha dritt li minflok il-valur tal-art fis-sena ta' meta l-pussess tal-art għadda għand xi awtorità pubblika, se jitħallsu l-valur tal-art fis-sena meta effettivament issir l-esproprjazzjoni;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet tar-rikorrent kif dedotti fil-konfront tal-intimati esponenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt; bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat il-provi kollha li tressqu mill-partijiet;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istatipprezentata fil-11 ta' Frar 2020, in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetà rikorrenti pprezentata fit-13 ta' Frar 2020, kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet ipprezentata fit-13 ta' Marzu 2020;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Retroxena

Fl-14 ta' Lulju 1980 is-socjetà rikorrenti, dak iz-zmien bl-isem ta' ZPS Limited[1], xtrat minn ghand is-socjetà University Heights Limited bicca art ta' hmistax-il elf, seba' mija u hamsin metru kwadru (15,750m^2) gewwa l-Mosta, fiz-zona maghrufa tal-Mlit.[2]

[1] Fl-20 ta' Novembru 1981 l-isem tas-socjeta inbidel minn Z.P.S. Limited ghal B. & B. Property Development Co. Ltd – pagna 29 tal-process.
[2] Kopja tal-kuntratt tinstab f'pagna 25 tal-process.

Qabel is-socjetà rikorrenti akkwistat din l-art, kienet diga inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 t'Ottubru 1977[3] fejn permezz taghha l-Gvern esproprja hamest elef, erba' mija u erbgha u sebghin punt hamsa metri kwadri (5,474.5m^2), liema parti tifforma parti mit-total t'art ta' 15,750m^2 su-indikat. Dan l-esproprju kien sehh bis-sahha tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (dak iz-zmien Kapitolu 136). L-art in kwistjoni ttiehdet fit-28 ta' Dicembru 1977 u kienet giet stmata Lm917.60.[4] Permezz ta' dikjarazzjoni ohra mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 t'April 1987[5], gew rilaxxati zewg porzjonijiet t'art mill-5,474.5m^2 u cioe bicca art ta' kejl elf mitejn u hamsa u sebghin metri kwadri (1,275m^2) u ohra ta' kejl ta' elf disa' mija u disgha u erbghin punt hamsa metri kwadri (1,949m^2). Dan ir-rilaxx kien sehh a bazi tal-fatt li "parti minn din l-art mghadhiex aktar hekk mehtiega". Ghaldaqstant mill-ammont ta' art originarjmant esproprjata baqghet bicca art ta' elfejn, mitejn u hamsin metru kwadru (2,250m^2) fuq liema art inbena gibjun fis-sena 1977 / 1978[6] kif ukoll infethet parti mit-triq (illum Triq iz-Zakak). Il-Perit inkarigat mid-Dipartiment tal-Artijiet kien ivvaluta din l-art bi prezz ta' Lm301.50.

Is-socjetà rikorrenti tilmenta li nonostante li giet rilaxxata bicca art ta' 1,949m^2 fil-verità din qatt ma giet rilaxxata - ghajr ghal mitejn u sitta u erbghin metri kwadri (246m^2) minnha li setghet tintuza ghall-izvilupp mis-socjeta ghaliex ma kien hemm l-ebda kostruzzjoni fuqha[7] - u dan stante li din l-art baqghet tintuza bhala triq, gnien u *culvert* tal-ilma sabiex jaghti l-ilma ghal gibjun li kien inbena fuq l-art ta' 2,250m^2. Huwa ghalhekk li nonostante sar ir-rilaxx taghha, is-socjetà ma setghetx taghmel uzu mir-rimanenti elf sebgha mija u tlieta punt hames metri kwadri (1,703.5m^2). Min-naha taghha s-socjetà rikorrenti interpellat lill-Awtorità b'ittra ufficċjali sabiex "taccetta li l-art fuq imsemmija ma gietx minnek effetivament rilaxxjata, tistabillixxi l-

[3] Pagna 6 tal-process.
[4] Informazzjoni migjuba mill-affidavit ta' Peter Mamo, li jinsab f'pagn 58 tal-process.
[5] Pagna 7 tal-process.
[6] Xhieda ta' Norman Buckle mismugha fis-17 ta' Jannar 2017- pagna 50 tal-process.
[7] Dan il-fatt hareg mill-affidavit ta' Norman Buckle, direttur tas-socjeta rikorrenti, li jinstab f'pagna 37 tal-process.

kumpens ghall-art esproprjata fuq imsemmija li giet mizmuma f'idejk u tghaddi biex taghmel l-offerta ghall-hlas ta' dan il-kumpens skond il-ligi." L-Awtorità intimata baqghet inadempjenti. Ghalhekk is-socjetà rikorrenti istitwit il-procedura odjerna fejn permezz taghha qieghda titlob lil din il-Qorti tiddikjara li b'dan id-dewmien qeghdin jigu lezi d-drittijiet fundamentali tas-socjeta rikorrenti sanciti taht l-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali.

L-intimati min-naha taghhom issollevaw numru ta' eccezzjonijiet ta' natura preliminari u cioe li l-Avukat Generali (illum l-Avukat tal-Istat) m'huwiex legittimu kontradittur, li s-socjeta rikorrenti ghandha ggib prova tat-titolu u tindika l-art li qieghda ssir referenza ghaliha fl-applikazzjoni u li l-istess socjetà kellha ghad-disposizzjoni taghha rimedji ordinarji kemm taht l-Artikolu 1077 tal-Kap. 16 kif ukoll fil-kwalità taghha ta' sid tal-art li tilfet l-pussess taghha kontra l-pussessur li allegatament ma kellux titolu ghaliha. Fil-mertu l-intimati eccepixxew fost ohrajn li l-art ntuzat ghal ragunijiet ta' interess pubbliku u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma gewx lezi. In oltre, jeccepixxu minghajr pregudizzju, li jekk jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta, "il-liġi tal-esproprjazzjoni tipprovdi għall-ħlas ta' kumpens xieraq, inkluż għall-ħlas ta' imgħaxijiet għall-okkupazzjoni ta' qabel ma tiġi konkluża l-esproprjazzjoni u għalhekk ebda danni m'huma dovuti".

Fatti ulterjuri li rrizultaw waqt il-prosegwiment ta' din il-kawza

Ix-xhud Peter Mamo fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2017 spjega li "l-art [...] giet tajba ghal bini u s-sidien talbu biex parti minnha tigi ir-rilaxxata"[8] u kien ghalhekk li d-dipartiment irrilaxxa l-art filwaqt li parti ohra baqghet esproprjata. Permezz ta' ittra datata fis-26 ta' Marzu 1987 is-socjetà rikorrenti "*declare for all intents and purposes of law that we have no claims against Government for any compensation or for any other expenses or damages*

[8] Pagna 68 tal-process.

whatsoever, as our land situated in the limits of Mosta, one of the area of 1275 square metres [...] and the other of the area of 1949.5 square metres [...] shown as plots 1 and 2 [...] which land is to be released by Government"[9].[10] Filwaqt li l-aerial photo tal-1983 mhux car jekk kienx hemm xi katusi li jaghtu ghal gol-gibjun, mill-aerial photo tal-1988 jidher ferm car li f'bicca li kienet giet espropjrata imbaghad rilaxxata sar kanal sabiex jidderiegi l-ilma ghal gol-gibjun[11].

In-Nutar Marisa Grech fl-affidavit taghha spjegat is-sekwenza ta' kif graw l-affarijiet, izda b'mod partikolari ta' importanza huwa dak li gara wara li giet intavolata din il-kawza. Permezz ta' Dikjarazzjoni li dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2019, il-kumpens li gie offrut ghall-art li giet esproprjata fl-1977 u cioe ghal 2,250m^2 huwa ta' €2,317 liema "kumpens gie stabbilit skont il-valur tal-art fl-1977 aggornat mas-snin skont l-Indici tal-Inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar".[12] Fir-rigward ta' fejn giet rilaxxata fl-1987 izda xorta intuzat sabiex jghaddi kandott ghall-ilma ghal gol-gibjun kif ukoll il-gnien fuq l-istess, in-Nutar spjegat li

> "F'Mejju 2010, l-Assistent Direttur tal-Kuntratt kitbet lid-Direttur Generali tal-Works Division u nfurmatu li s-sidien qeghdin jikkontendu illi plot 2 minkejja li kienet rilaxxjata mill-esproprjazzjoni kienet eventwalment giet utilizzata mill-Gvern u talbet jikkonferma jekk hemmx l-intenzjoni li jinbdew proceduri t'esproprjazzjoni rigward dan.
>
> [...]
>
> F'Settembru 2017, l-Awtorità tal-Artijiet irceviet talba ghal esproprjazzjoni ta' art kif murija fuq pjanta annessa ma' l-istess talba bhala TNR-02 [...] Fit-talba kien gie indikat li l-art intuzat bhala gnien/playing

[9] Pagna 83 tal-process.
[10] Ara Anness I
[11] Pagna 96 tal-process.
[12] Pagna 205 tal-process.

field. Tali art ghandha kejl ta' circa 478 metri kwadri [...] u giet akkwistata permezz ta' Dikjarazzjoni numru 1385 li dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Novembru 2018. Rigward din l-art gie offrut kumpens ta' €22,447 u li dwarha giet intavolata kawza fil-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, Rikors 12/2019 [SG] B & B Property Development Co Ltd vs. L-Awtorità tal-Artijiet."[13]

Ix-xhud Carmel Camilleri fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2018 spjega li t-talba sabiex issir esproprju, u eventwalment giet esproprjata fit-23 ta' Novembru 2018, kienet tikkomprendi fi gnien u nofs it-triq. In kontro-ezami jiccara wkoll li meta giet rilaxxata l-art fl-1987 l-art ta' mad-dawra giet esproprjata wkoll tant li "t-toroq inkluzi fl-esproprjazzjoni tal-gibjun mhux il-gibjun biss, fuq naha minnhom inkluza t-triq kollha."[14] Dan gie reaffermat min-Nutar Marisa Grech fejn waqt il-kontro-ezami mizmum fit-12 ta' Marzu 2019 ikkonfermat li "mill-pjant jidher li t-triq li nfethet mill-Gvern ta' ma genb ir-reservoir hija koperta b'din il-Gazzetta"[15].Waqt ix-xhieda tat-12 ta' Marzu 2019 Carmel Camilleri ipprezenta ittra li socjetà rikorrenti baghtet lid-Direttur tal-*Works* fis-6 ta' Jannar 1987 fejn permezz taghha gie precizat li galadarba li l-kostruzzjoni tal-gibjun kien komplut u galadarba li l-Gvern m'ghandhux bzonnu aktar, talbet li "*this remainig land be again released in favour of our company*"[16]

Verifika fir-registru tal-Qorti turi illi apparti l-procedura imsemmija min-Nutar Grech bir-rikors numru 12/2019 B & B Property Development Co Ltd vs. L-Awtorità tal-Artijiet quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, hemm procedura ohra quddiem l-imsemmi bord bejn l-istess partijiet u li ggib in-numru 19/2019. Filwaqt li r-rikors 12/2019 SG jittratta l-esproprju tal-art ta' kejl 475m^2, il-procedura 19/2019 SG tirreferi ghall-esproprju tal-art ta' kelj 2,250m^2, iz-zewg artijiet mertu ta' din l-azzjoni kostituzzjoni. Jirrizulta illi is-smiegh ta' dawk iz-zewg kawzi gie sospiz u differiti sine die u dan peress li

[13] Pagna 205 tal-process.
[14] Pagna 166 tal-process.
[15] Pagna 186 tal-process.
[16] Pagna 182 tal-process.

"il-Bord iqies illi l-ezitu tal-proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili jista' jinfluwixxi fuq il-mertu ta' din il-kawza u jista' jincidi fuq il-mertu tat-talbiet tal-kawza odjerna."[17]

Eccezzjonijiet preliminari

Legittimu kontradittur

L-Avukat Generali jibda billi jeccepixxi li huwa mhux il-legittimu kontradittur fil-kawza odjerna u dan ghaliex huwa m'ghandux is-setgha li jesproprja art. Il-Qorti tqis tali eccezzjoni bhala fondata. Nonostante li l-azzjoni hija ta' lment ta' ksur ta' jedd fundamentali dan ma jfissirx li awtomatikament ghandha tkun kontra l-Avukat tal-Istat. Apparti li huma f'istanzi specifikati bl-**Artikolu 181B (2) tal-Kapitoli 12** u cioe "f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern" hemm ukoll istanzi meta ssir talba lill-Qorti sabiex jinstab li xi parti mil-ligi nnifisha qieghda tikser il-jeddijiet fundamentali tal-attur. L-Avukat Generali illum l-Avukat tal-Istat ma kellu l-ebda rwol fid-decizjoni tal-esproprju u ghalhekk ma jistax jinstab li l-Avukat Generali illeda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u / jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Fir-rigward tal-ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, din il-Qorti diversament preseduta fil-kawza moghtija fil-25 t'Ottubru 2018 fl-ismijiet **Franco Buttigieg pro et noe vs. L-Avukat Generali et** (Rik. Kost. 6/ JRM) irriteniet li "huwa l-intimat Kummissarju tal-Artijiet (u illum, minfloku daħlet u assumiet l-atti l-Awtorità tal-Artijiet) li l-liġi tqiegħed fuqu l-obbligu li jniedi u jmexxi l-proċeduri quddiem it-tribunal kompetenti biex dak il-proċess jitwassal għal tmiemu".

[17] Digriet moghti mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fis-16 t'Ottubru 2019 kemm fir-rikors 12/2019 SG if ukoll fir-rikors 19/2019 SG.

Ghaldaqstant bi tħaddim tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12, il-Qorti tqis li l-Avukat Generali, illum l-Avukat tal-Istat, m'hwmiex il-legittimu kontradittur u b'hekk qed tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

Indikazzjoni cara tal-art mertu tal-kawza u prova tat-titolu

Qabel tikkunsidra jekk is-socjetà rikorrenti ghandhiex ghad-dispozizzjoni taghha rimedju ordinarju din il-Qorti sejra tqis it-tielet eccezzjoni tal-intimati li tirrigwarda n-nuqqas ta' indikazzjoni tal-art li fuqha qieghda ssir il-kontestazzjoni kif ukoll li s- socjetà rikorrenti ghandha ggib prova tat-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni.

Din il-Qorti tosserva li huwa minnu fir-rikors promotur is-socjetà rikorrenti naqset milli tindika fejn kienet tinstab l-art li fuqha kienet qieghda ssir l-azzjoni odjerna. Ghalkemm mar-rikors promotur gew annessi kopja tal-Avvizi tal-Gvern li gew ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern kemm tal-1977 meta giet esproprjata l-art kif ukoll tal-1987 meta giet rilaxxata bicca mill-art, ma' dawn l-Avvizi s-socjetà rikorrenti naqset milli tipprezenta wkoll kopja tal-pjanta relattiva. Dan in-nuqqas pero' ma ppregudika lill-intimati fit-thejjija tar-risposta taghhom u dan ghaliex kien facli ghall-Awtorità tal-Artijiet sabiex tirreferi ghal pjanti taghha u dan stante li l-istess avvizi jindikaw in-numru tal-pjanta li kienet tinstab fil-pussess tal-Awtorità intimata.

Waqt l-ewwel seduta s-socjetà rikorrenti pprezentat zewg atti pubblici li bis-sahha taghhom u bis-sahha tal-pjanta annessa mal-atti pubblici tal-4 t'Awwissu 1978 gie pprecizat fejn tinstab l-art li fuqha s-ocjetà B&B Proprety Development Co. Ltd qieghda tressaq l-ilmenti taghha..

In oltre, fl-istess eccezzjoni l-intimati jinsistu li s-socjetà rikorrenti ghandha ggib prova tat-titolu. Din il-Qorti tqis li procedura ta' din ix-xorta timmerita li tingib prova tat-titolu fuq l-art aktar u aktar meta l-azzjoni hija wkoll ippernjata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, liema artikolu jesigi per definizzjoni prova ta' "*dritt*" altrimenti dan l-artikolu ma jistax jirnexxi.

Din il-Qorti tosserva li bl-atti pubblici li gew ipprezentati, b'mod specifiku l-kuntratt tal-14 ta' Lulju 1980 is-socjetà rikorrenti gabet prova tat-titolu li hija ghandha fuq l-art de quo. Ghaldaqstant din il-parti tat-tielet eccezzjoni wkoll qieghda tigi michuda.

Rimedju ordinarju

L-intimati fit-tielet eccezzjoni taghhom jipproponu zewg rimedji ordinarji li s-socjetà rikorrenti setghet tirrikorri ghalihom - (a) azzjoni ai termini tal-Artikolu 1077 tal-Kapitolu 16, u (b) rimedju ordinarju fil-kwalità taghhom ta' sidien tal-art li allegatament tilfu l-pussess taghha kontra pussessur li allegatament ma kellux titolu ghaliha. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha l-Awtorità ghamlet referenza ghal Kapitolu 573, Att dwar Artijiet tal-Gvern, u tissottometti li dan il-kapitolu "mhux biss jaghti rimedju ghal dan il-kumpens, talli jaghti wkoll kumpens morali kemm-il darba dan jigi ppruvat."

Ikkunsidrat

Il-principji li l-Qrati ghandhom jizguraw huma u jikkunsidraw jekk rikorrent ghandux (jew kellux) ghad-dispozizzjoni tieghu rimedju ordinarju huma ormai assodati fil-gurisprudenza lokali. Is-sentenza **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006 tigbor b'mod komprensiv l-insenjament tal-qrati kostituzzjonali:

> "Illi l-ezistenza ta' rimedju iehor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni ghandha tirrizulta lill-Qorti bhala stat ta' fatt attwali u obbjettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma tezercitax is-setghat taghha "jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel" minhabba l-ezistenza ta' rimedju iehor hija decizjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt li (kien) jezisti rimedju iehor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk ghandhiex twarrab mili

tezercita s-setgha taghha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha [Ara Kost. **31.5.1999** fil-kawza fl-ismijiet ***Zahra v. Awtorita` tal-Ippjanar*** (Kollez. Vol: LXXXIII.i.179).]. F'kaz li ma jirrizultax li kien hemm rimedju iehor xieraq, il-Qorti trid tiehu konjizzjoni tal-ilment, u f'kaz li kien hemm rimedju iehor, il-Qorti jibqaghlha s-setgha li tiddeciedi li ma eccediex l-ezercizzju tas-setgha taghha;

"Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti ghandha f'dan ir-rigward triq titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-legislatur ried li jilhaq biha: jigifieri, li filwaqt li ma jithallewx isiru kawzi kostituzzjonali bla bzonn, min-naha l-ohra ma jigrix li, minhabba thaddim "liberali" tad-diskrezzjoni, persuna tinzamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bhal din meta jkun jidher li l-kaz huwa wiehed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali ghal dik il-persuna. Kif inghad dan l-ahhar f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja biex, min-naha l-wahda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wicchom kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem Qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jitfitxxu rimedji ohrajn imcahhda, mir-rimedji li ghandha jedd tfittex taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta [Kost. **27.2.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***John Sammut v. Awtorita ta' l-Ippjanar et***][18];

"Illi meta jinghad li jkun hemm rimedju iehor xieraq, dejjem ikun qieghed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jigi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat [Ara Kost **5.4.1991** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et*** (Kollez. Vol: LXXV.i.106).]. M'hemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ir-rimedju jintwera bhala wiehed li se

[18] Ara wkoll **Mediterranean Film Studios Limited vs. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta` Malta et** (Rik Kost 36/2002) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003; **Michael Borg vs. Onorevoli Prim'Ministru et** (Rik Kost 22/2016 LSO) deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Novembru 2016; **L-Avukat Mark Refalo noe vs Id-Direttur tal-Artijiet et** (Rik Kost 36/2011) deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2016.

jaghti lir-rikorrent success garantit, bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi [P.A. Kost. **9.3.1996** fil-kawza fl-ismijiet ***Clifton Borg v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubblikata).];

"Illi f'ghadd ta' sentenzi moghtijin f'dawn l-ahhar snin mill-Qorti Kostituzzjonali, gew stabbiliti principji li ghandhom jigu segwiti minn Qorti biex tqis jew huwiex minnu li r-rikorrent kellu ghad-disposizzjoni tieghu rimedju alternattiv effettiv. Fost dawn il-principji wiehed isib li (a) meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal tali mezzi qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali; (b) li d-diskrezzjoni li tuza l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma' kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita`, ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha; (c) m'hemm l-ebda kriterju stabilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; (d) in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m'huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha 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 ghall-ilment tieghu; (e) in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m'ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma' l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent [P.A. (Kost.) VDG **9.2.2000** fil-kawza fl-ismijiet ***Victor Bonavia v. L-Awtorita` tal-Ippjanar et.***]; (f) l-ezercizzju minn Qorti (tal-ewwel grad) tad-diskrezzjoni taghha bla tistharreg il-materja necessarja li fuqha tali diskrezzjoni ghandha titwettaq, jaghti lil Qorti tat-tieni grad is-setgha li twarrab dik id-diskrezzjoni [Ara Kost. **7.3.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Bannister et*** (kollez. Vol: LXXVIII.I.48) u Kost. **12.12.2002** fil-kawza fl-ismijiet ***Visual & Sound Communications Ltd. v. Il-Kummissarju tal-***

Pulizija et]; u (g) meta r-rimedju jaqa' fil-kompetenza ta' organu iehor jew meta s-smigh tal-ilment tar-rikorrent se jwassal biex l-indagni gudizzjarja u lprocess l-iehor tas-smigh tar-rimedju ordinarju jkunu duplikazzjoni ta' xulxin, il-Qorti kostituzzjonali ghandha ttendi lejn ir-rifjut li tuza s-setghat taghha kostituzzjonali, sakemm l-indagni gudizzjarja tal-kaz ma tkunx, min-natura taghha, ixxaqleb izjed lejn kwistjoni kostituzzjonali [P.A. Kost. **29.10.1993** fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Gaffarena v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubbikata)];

"Illi d-diskrezzzjoni li l-Qorti taghzel li tiehu jekk twettaqx jew le s-setghat taghha kostituzzjonali biex tisma' kawza ghandha tigi ezercitata bi prudenza, b'mod li fejn jidher li hemm jew sejjer ikun hemm ksur serju ta' drittijiet fondamentali, l-Qorti xxaqleb lejn it-twettiq ta' dawk is-setghat [Kost. **14.5.2004** fil-kawza fl-ismijiet ***David Axiaq v. Awtorita` Dwar it-Trasport Pubbliku***]. Irid dejjem jitqies li din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja u tohloq bilanc biex, mill-banda l-wahda, twaqqaf lil min jipprova jabbuza mill-process kostituzzjonali, u mill-banda l-ohra zzomm milli jigi mahluq xkiel bla bzonn lil min genwinament ifittex rimedju kostituzzjonali [Kost. **31.10.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Mediterranean Film Studios Limited v. Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et***]."

Minn dan l-insenjament din il-Qorti jehtiegilha tqis jekk il-Kapitolu 573 jipprovdix rimedju li huwa accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-lezjoni lamentat mis-socjeta rikorrenti.

Ikkunsidrat

Din il-Qorti tibda billi tosserva li l-allegat rimedju moghti bil-Kapitolu 573 *a contrario* ta' dak li inghad mill-Awtorità tal-Artijiet ma kienx "ezistenti sa minn qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna" u dan stante li filwaqt li l-azzjoni mis-socjetà rikorrenti giet intavolata fit-3 t'Awwissu 2016, il-Kapitolu 573 dahal fis-sehh fil-25 t'April 2017. Dan maghdud, imiss issa jigi meqjus jekk il-Kapitolu 573 jipprovdix rimedju ordinarju u sabiex taghmel dan sejra

taqsam l-art fi tnejn – (a) l-art ta' kejl 2,250m^2 li giet esproprjata u fuqha inbena l-gibjun u t-triq tad-dawra u (b) l-art li giet rilaxxata u li bicca minnha regghet giet esproprjata.

(a) L-art ta' kejl 2,250m^2 li giet esproprjata u fuqha inbena l-gibjun u t-triq tad-dawra

Kif gie ritenut aktar 'l fuq l-art ta' kejl 2,250m^2 kienet tifforma minn parti akbar li kienet giet esproprjata fl-14 t'Ottubru 1977. Filwaqt li r-rimanenti kejl gie rilaxxat, fuq l-art ta' 2,250m^2 inbena gibjun u xi toroq tad-dawra. Ghall-esproprju tal-art kollha, il-Gvern ma kien offra l-ebda kumpens[19] wisq anqas ghal bicca art li kien zamm.

Mill-atti jirrizulta, u lanqas ma kien ikkontestat, li meta din l-azzjoni giet intavolata l-Kummissarju tal-Artijiet, illum l-Awtorità tal-Artijiet, kienet ghadha ma resqitx sabiex tikkonkludi l-proceduri ta' esproprju u jithallas il-kumpens misthoqq, tant li lanqas in-Notice to Treat ma kienet inharget. Ta' minn josserva li l-procedura qabel l-emendi tal-2002 kienet tikkonsisti fis-segwenti:

a. Issir Dikjarazzjoni Presidenzjali u din tigi ppubblikata skont id-dettami tal-ligi;
b. Wara erbatax-il ġurnata mid-Dikjarazzjoni, il-Gvern kellu l-jedd li jidhol fizikament go l-art[20];
c. Wara d-Dikjarazzjoni ukoll ssir *Notice to Treat* fejn il-Gvern joffri l-kumpens lill-individwu;
d. Jekk is-sid ma jaqbilx mal-prezz huwa jkollu 21 gurnata sabiex jirrispondi permezz ta' ittra ufficcjali;
e. Wara l-kontestazzjoni kien mehtieg li l-Kummissarju tal-Artijiet jintavola l-proceduri mehtiega quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-

[19] Pagna 136 tal-process.
[20] Mix-xhieda tan-Nutar Marisa Grech tas-17 ta' Jannar 2018 intwera li l-Gvern gieli dahal fl-art minghajr ma tkun ghada harget id-Dikjarazzjoni Presidenzjali, tghid li ghal dan l-atteggjament m'hemmx spjegazzjoni – Pagna 102 tal-process.

Artijiet. Il-ligi ma kienet tipprovdi l-ebda terminu sakemm din il-kawza kellha titressaq.

Kien biss waqt is-smigh ta' din il-kawza li l-Awtorità intimata ghaddiet sabiex tikkonkludi l-process tal-esproprju u dan kif gie spjegat aktar 'il fuq. In-Nutar Marisa Grech ikkonfermat li l-kumpens stabbilit kien dak ta' €2,317. Din saret wara li nharget dikjarazzjoni gdida ai termini tal-**Artikolu 44 tal-Kapitolu 573**[21] fejn l-ewwel sub-artikolu jipprovdi li

> "Meta tkun inħarġet dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni li ma jkunx fiha indikat il-kumpens li jkun qiegħed jiġi offrut għal dik l-art, iċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet jista' joħroġ dikjarazzjoni ġdida fejn jiġi dikjarat xi jkun l-ammont ta' kumpens li l-awtorità kompetenti tkun lesta li tħallas għal dik l-art li d-dikjarazzjoni tkun tirreferi għaliha."

Skont it-tielet sub-artikolu ta' dan l-artikolu, il-valur u l-klassifikazzjoni tal-art jigu stabbiliti skont il-valur u l-klassifikazzjoni ta' dik l-art fid-data meta tkun harget l-ewwel dikjarazzjoni, f'dan il-kaz fl-1977. Is-sub-artikolu 4 imbaghad jaqra li "(4) Id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom jgħoddu għal kull dikjarazzjoni ġdida maħruġa bis-saħħa ta' dan l-artikolu." Ta' interess partikolari ghal din il-Qorti ghal kaz odjern huwa l-Artikolu 55, li jirregola x'ghandu jsir jekk is-sid jikkontesta l-ammont ta' kumpens li jkun gie dikjarat fid-dikjarazzjoni l-gdida. Ghalkemm dan l-artikolu ma jispecifikax li s-sid huwa ntitolat ghal kumpens materjali u morali, ir-raba' sub-artikolu ta' dan l-artikolu jaqra li "Il-Bord tal-Arbitraġġ għandu jistabbilixxi dak il-kumpens u għandu jagħti kull ordni u direttiva meħtieġa skont dan l-Att [...]". Wahda mis-setghat li l-Bord tal-Arbitragg ghandu skont l-Artikolu 58 (1) tal-Kapitolu 573 huwa fil-fatt li jillikwida danni materjali u morali[22]. Ghaldaqstant s'hawnek jidher li s-socjetà rikorrenti ghandha ghad-

[21] Pagna 216 tal-process.
[22] Artikolu 58 (1) (g) tal-Kapitolu 573.

dispozizzjoni taghha rimedju sabiex tikkontesta s-somma ta' €2,317 jekk din ma taqbilx mieghu.

Artikolu 66 tal-Kapitolu 573 jirregola l-imghaxijiet. Tosserva izda li l-imghaxijiet huma limitati ghal dawk l-istanzi regolati bl-Artikoli 64 u 65 u cioe meta l-art tkun soggetta ghal dikjarazzjoni minghajr avviz tal-ftehim u meta l-art li tkun soggetta ghal dikjarazzjoni u avviz ghal ftehim izda li ma tkunx giet akkwistata rispettivament. F'dan l-Artikolu m'hemm l-ebda referenza ghall-Artikolu 44, l-artikolu li fuqu fil-fatt harget id-dikjarazzjoni hawn imsemmija . Din il-Qorti hija tal-fehma li galadarba dan l-artikolu ma jissemmiex allura jfisser li s-sid tal-art m'huwiex intitolat ghall-imghaxijiet ukoll. Il-fehma tal-Qorti tkompli tigi kkonfermata meta wiehed jaqra Artikolu 66 (2) tal-Kapitolu 66 fejn qieghed jinghad li "**Jekk ikun hemm kontestazzjoni** bejn is-sid u l-awtorità **dwar l-imgħax li għandu jitħallas**, is-sid għandu jressaq rikors biex il-kwistjoni tiġi deċiża mill-Bord tal-Arbitraġġ. Dan ir-rikors għandu jiġi mressaq sa **mhux aktar tard minn sitt xhur minn meta l-kuntratt tat-trasferiment tal-art jiġi ffirmat bejn il-partijiet jew minn meta d-deċiżjoni tal-Bord issir *res judicata*.**"

Dan maghdud, il-Qorti tikkunsidra li dak li ghandha tqis m'huwiex jekk il-ligi tipprovdix xi zvantagg lis-sidien tal-art izda jekk is-socjetà rikorrenti ghandhiex rimedju ordinarju li huwa accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat.

Kif diga gie ritenut mill-indagini li ghamlet din il-Qorti jirrizulta li s-socjetà rikorrenti qieghda taghmel uzu minn dan ir-rimedju. Fil-procedura intavolata quddiem il-Bord tal-Arbitragg bin-numru 19/2019 fl-ismijiet *B&B Property Development Co. Ltd vs. L-Awtorità tal-Artijiet* is-socjetà qieghda titlob fost ohrajn li jigi ffissat

- "kumpens gust dovut lir-rikorrenti ghall-akkwist tal-istess proprjetajiet li gew esproprjati ghall-uzu pubbliku taht titolu ta' xiri assolut u dan fl-

[23] Pagna 216 tal-process.
[24] Enfasi tal-Qorti.

ammont ta’ erba miljun hames mitt elf ewuo (€4,500,000) jew ammonti ohra verjuri”

- “kumpens gust u dovut lil rikorrenti ghad-danni materjali u morali ghas-snin kollha li l-art in kwistjoni kienet okkupata mill-Awtoritajiet minghajr titolu validu u kif ukoll l-imghax fuq l-ammont hekk likwidat”.

Minn dak li jipprovdi l-Artikolu 55 surreferrit jirrizulta li s-socjetà rikorrenti ghandha ghad-disposizzjoni taghha rimedju li huwa accessibbli, stante li s-socjetà rikorrenti tista’ tipprezenta rikors quddiem il-Bord tal-Arbitragg, liema Bord ghandu s-setgha jillikwida d-danni morali u materjali minhabba d-dewmien biex sar l-akkwist u *loss of value increase*, kif fil-fatt jirrizulta li ghamlet is-socjetà rikorrenti.

Galadarba dan ir-rimedju huwa wiehed accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat u huwa l-kompitu tal-Bord tal-Arbitragg sabiex jigi stabbilit kumpens ghall-akkwist kif ukoll ghad-danni morali u materjali, din il-Qorti tqis li jirrizultaw l-estremi sabiex tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha ai termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni fir-rigward l-art ta’ kejl ta' 2,250m^2 li giet esproprjata u fuqha inbena l-gibjun u t-triq tad-dawra

(a) l-art li giet rilaxxata u li bicca minnha regghet giet esproprjata

Fit-28 t’April 1987, wara li saret talba mis-sidien tal-art, giet rilaxxata bicca sostanzjali mill-art li kienet giet esproprjata fl-1977 liema art izda ma kinitx intuzat mill-Gvern. Parti minn din l-art li giet rilaxxata, u cioe 478m2 minnha, regghet giet esproprjata fit-23 ta’ Novembru 2018 ghal-liema art gie offrut kumpens ta’ €22,447. L-Awtorità intimata fin-nota ta’ sottomissjonijiet finali tissottometti li huwa kompitu tal-Bord tal-Arbitragg li jaghti l-kumpens morali u marterjali izda imbaghad tghaddi sabiex tissottometti li “differenza ghall-kawzi quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, il-Qorti Kostituzzjonali, sabiex tiddikjara li jezisti ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi, ma hemmx ghalfejn tidhol fit-titolu tal-atturi u dan peress li kulma

jeħtieġ li jiġi ppruvat sabiex ssir dikjarazzjoni għal-lezjoni tad-drittijiet hija l-prova ta' interess ġuridika" u tagħmel referenza għal ġurisprudenza lokali dwar dan il-punt, mingħajr ma tindika x'inhu r-rimedju ordinarju li s-soċjetà rikorrenti għandha għal perjodu bejn l-1988 (is-sena li jidher mill-aerial photo li saru l-katusi tal-ilma) u l-2018 meta l-art għalkemm kienet rilaxxata kienet fil-fatt qiegħda tintuża mill-Gvern meta ġie mqiegħed *culvert* tal-ilma imbagħad eventwalment inbena ġnien. Ir-rimedju li Kapitolu 573 jagħti huwa għall-perijodu mid-dikjarazzjoni tal-2018 'il quddiem u mhux qabel. Tant huwa l-każ li n-Nutar Marisa Grech ikkonfermat li din l-esproprjazzjoni hija meqjusa waħda ġdida, irrispettivament x'kien x'ġara qabel. Din il-Qorti għalkemm hija tal-fehma li l-Kapitolu 573 jipprovdi rimedju ordinarju għal dak li ġara mill-2018 s'issa kif spjegat aktar 'l fuq, l-istess kapitolu ma jipprovdix rimedju għal dak li ġara qabel, dak li huwa fil-fatt in kontestazzjoni f'din l-azzjoni.

Għaldaqstant din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra jekk kienx hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti f'dan ir-rigward.

Taħt din il-kappa jeħtieġ li tiġi meqjusa wkoll il-kontestazzjoni tas-soċjetà rikorrenti dwar il-fatt li għalkemm il-Gvern irilaxxa l-art huwa xorta baqa' južaha bħala triq u għalhekk għandu jesproprja l-art u jagħti kumpens għall-istess.

Min-naħa l-oħra l-intimata Awtorità tissottometti li jeħtieġ issir distinzjoni bejn triq residenzjali u l-bżonn li tinfetaħ triq għal proġetti ta' skop pubbliku. Isostnu l-intimati illi dak li qed titlob kumpens tagħha s-soċjetà rikorrenti hija waħda residenzjali.

Mix-xhieda ta' Oliver Magro, Senior Legal Officer fl-Awtorità tal-Ippjanar, fit-28 ta' Novembru 2018 spjega hekk:

"Oliver Magro: Minħabba li hemmhekk ma sarx żvilupp dik il-parti it-triq tiġi ffurmata bil-permessi, jiġifieri once li l-permess jinħareġ.
Dr Mark Refalo: Fis-seventies u fl-eighties kienu jsiru l-permessi?

Oliver Magro: iva jithallsu l-contributions tat-toroq. Jirrizulta minn hawnhekk stess li kien hemm permessijiet ghal zvilupp ta'djar. Dak iz-zmien kienu jithallsu contributions xorta ghat-toroq, pero l-awtorita ma tiffurmax it-triq hi jew tesprorja. Ahna minn dak li nafu meta nfetah ir-reservior il-Gvern fetah it-triq ukoll. Ghamel ix-xoghol kollu l-Gvern."[25]

Ma' din ix-xhieda jehtieg issir referenza wkoll ghal dak li inghad minn Carmel Camilleri fix-xhieda tieghu tat-12 ta' Marzu 2019 fejn inghad li

"Mela l-Gvern meta rrilissja ma rrilissjax it-toroq kollha, fuq naha minnhom irrilissja nofs it-triq jigifieri l-Gvern li zamm mhux il-gibjun biss Sur Imhallef, zamm il-gibjun plus in-naha fejn hemm il-bini nofs it-triq ghax innofs l-iehor huma obbligat li jinforma minn bena fuq in-naha l-ohra plus in-naha ta' isfel il-Gvern esproprija t-triq kollha, mhux nofsha."[26]

Il-pjanta li turi l-esproprju tal-gibjun[27] tikkonferma dak li xhed Carmel Camilleri u dan fis-sens li l-Gvern, filwaqt li esproprja t-triq kollha fuq zewg nahat tal-gibjun, in-naha l-ohra esproprja nofs it-triq. Jidher li l-bini f'din it-triq gie zviluppat wara li sar il-gibjun. Kif gie osservat minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Felic Abela et vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet et** (Rik. Kost 40/2005AF) deciza fl-4 t'Ottubru 2016, "kien jinkombi fuq ir-rikorrenti, li ressqu l-pretensjonijiet taghhom fir-rigward ta' kif u minn min sar l-izvilupp tat-triq in kwistjoni".

Filwaqt li gabu prova li t-triq verament infethet waqt li kien qieghed isir ix-xoghol fuq il-gibjun, l-istess naqsu milli jgibu prova li l-wesgha tat-triq kienet fil-fatt il-wesgha kollha li hemm illum il-gurnata. Jekk is-socjetà rikorrenti thoss li r-rimanenti porzjon tat-triq ghandha tigi wkoll esproprjata, ghandha taghmel uzu mill-procedura li tinstab taht l-**Artikolu 67 tal-Kaptiolu 537** li jipprovdi li

[25] Pagna 158 tal-process.
[26] Pagna 190 tal-process.
[27] Pagna 215 tal-process.

"(1) Meta art li fuqha ma tkun inħarġet l-ebda dikjarazzjoni, tkun okkupata jew amministrata minn xi awtorità kompetenti, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità jew inkella biex dik l-art tiġi mrodda lura ħielsa u franka minn kull okkupazzjoni.

(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors."

Ghaldaqstant fuq din il-kwistjoni, din il-Qorti tqis li r-rikorrenti ghandha mezzi legali ghad-disposizzjoni taghha sabiex l-awtorita' kompetenti tigi ordnata teffettwa l-esproprju u thallas il-kumpens misthoqq. Fir-rigward tal-valur tal-parti tat-triq li giet esproprjata, din il-Qorti gia' osservat li dan huwa l-mertu ta' kawza il-Bord tal-Arbitragg proprju fil-procedura 19/2019 SG galadarba li l-esporpjru tat-toroq jifformaw parti mill-esproprju wkoll tal-gibjun.

Galadarba li l-Bord tal-Arbitragg ghandu l-kompetenza jiehu konjizzjoni tad-dewmien sabiex is-socjetà rikorrenti tinghata kumpens xieraq, din il-Qorti mhux ser tikkunsdira jekk d-dewmien sabiex jinghata kumpens jilledix d-dritt ta' smigh xieraq sancit taht l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni liema pretensjoni ser tithalla impregudikata pendenti l-ezitu tal-proceduri fuq imsemmija quddiem il-Bord tal-Arbitragg.

Jmiss issa li l-Qorti tghaddi sabiex tikkunsidra jekk kienx hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-socjetà rikorrenti meta l-Gvern, nonostante li rrilaxxa l-art, xorta ghamel uzu minnha minghajr ma offra kumpens lil sid l-art.

Ikkunsidrat

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jiggarantixxi l-protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà bla kumpens. L-imsemmi artikolu jipprovdi li

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk."

L-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** jipprovdi li

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

L-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-ahhar artikolu hu kostanti fis-sens li:

"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference 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 (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[28]

Ir-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huma tlieta:

a) Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;
b) L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u

[28] Appl. Nru. 35015/97 deciza fid-19 ta' Ġunju 2006.

c) Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Ma hemmx dubju li bit-tehid tal-art mill-Gvern is-socjetà rikorrenti u l-ante kawza taghha gew imcahhda mill-possediment tal-art taghhom. Ghandu jigi kkunsidrat ukoll li s-socjetà r-rikorrenti kienet ben konxja bl-esproprju ghaliex hija kienet xtrat bicciet mill-art li kienu diga gew esproprjati.

Dan maghdud, din ic-cahda fl-uzu ghandha tigi mistharrga fid-dawl tat-tlett rekwiziti hawn fuq indikati. Fir-rigward l-ewwel rekwizit, din il-Qorti tqis li huwa sodisfatt billi t-tehid kemm taht pussess u uzu saru mill-Kummissarju tal-Artijiet in forza tal-ligijiet *in vigore* dak iz-zmien.

Dwar it-tieni rekwizit, l-ghan legittimu, din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li inghad mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) fejn gie spjegat:

> *"46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's*

judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."[29]

L-interess pubbliku jrid jibqa' jissussisti sal-mument meta l-art tkun definittivament ghaddiet f'idejn l-Istat bil-konkluzjoni tal-proceduri ta' esproprjazzjoni. Fil-kaz odjern l-interess pubbliku kien hemm fl-1988 meta gew imqieghda katusi tal-ilma sabiex jidderiegi l-ilma gewwa l-gibjun li kien inbena fis-snin ta' qabel nonostante li din l-art ma kinitx giet formalment esproprjata. Dawn il-katusi li qeghdin jissupplixxu lill-gibjun bl-ilma ghadhom hemm sal-lum u fuq l-istess infetah gnien pubbliku b'dan illi l-interess pubbliku ghadu hemm sal-gurnata tal-lum.

Jonqos issa li jigi mistharreg l-ahhar rekwizit – il-htiega ta' bilanc gust u proporzjonat. Il-Qorti Ewropea fis-sentenza **Romeva v. North Macedonia** (Appl. Nru. 32141/10) deciza fit-12 ta' Dicemrbu 2019 gie reaffermat li:-

"57. Article 1 of Protocol No. 1 also requires that any interference be reasonably proportionate to the aim pursued. Consequently, any interference must achieve a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The requisite fair balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see, among others authorities, Béláné Nagy, cited above, § 115, and Iwaszkiewicz v. Poland, no. 30614/06, § 44, 26 July 2011).

[…]

[29] Ara wkoll **Gauci and others v. Malta** (Appl. Nru 57752/16) mogħtija fit-8 t'Ottubru 2019.

59. The requisite "fair balance" will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see, for example, Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, §§ 69-74, Series A no. 52, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII)."

Fis-sentenza **Galea and others v. Malta** (Appl. Nru 68980/13) deciza fit-13 ta' Frar 2018, il-Qorti Ewropea ennuncjat li

"41. An interference with the peaceful enjoyment of possessions must strike a fair balanece between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole, including therefore the second sentence, which is to be read in the light of the general principle enunciated in the first sentence. In particular, the must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions (see Former King of Greece and Others v. Greece [GC], no. 25701/94, § 89, ECHR 2000-XII).

42. Compensation terms under the relevant legislation are material to the assessment of whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate burden on the individuals."

Fil-kaz odjern irrizulta li l-art li giet esproprjat fis-sena 1977, u sussegwentment rilaxxata fl-1987 xorta baqghet tintuza mill-Gvern l-ewwel bhala *culvert* tal-ilma imbaghad bhala gnien[30]. Kien biss fis-sena 2018 meta din l-art regghet giet esproprjata, izda nelfrattemp mis-sena 1988 u l-2018 is-socjetà rikorrenti ma setghetx taghmel uzu minn din il-bicca art, b'detriment ghaliha nnifisha.

[30] Pagna 51 tal-process.

Kif gie ennuncjat fis-sentenza **Andrew Agius et vs. Direttur Dipartiment tat-Toroq et** (Cit Nru 889/2009 JZM) mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili

> "Ma taqbilx mal-konvenuta meta tghid illi l-atturi sejrin jircievu kumpens gust u xieraq wara li saret l-espropriazzjoni tal-art. Irrizulta li l-okkupazzjoni tal-art in kwistjoni kienet ilha fis-sehh ghal ghadd gmielu ta` snin qabel sar l-espropriju bla ma sar xejn mill-konvenuta sabiex tirregolarizza l-istat ta` fatt. Ghalhekk kienet okkupazzjoni llegali, agir dan li huwa sanzjonabbli, u ghalhekk huma dovuti d-danni."

Kien obbligu tal-Gvern li jaghti kumpens gust u xieraq fi zmien ragjonevoli u mhux jaghmel esproprju tal-art wara tletin sena minn meta beda juzaha ghal skop pubbliku. Iz-zmien irid ikun ragjonevolment qasir biex jinzamm bilanc bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tac-cittadin privat li tkun ittehditlu l-proprjetà.

M'hemm l-ebda ombra ta' dubju li c-cahda tal-uzu tal-art mis-socjetà rikorrenti u aktar u aktar in-nuqqas ta' kumpens xieraq ghal aktar minn tlettin sena jaghti lok ghal ksur tad-dritt tas-socjeta rikorrenti sancit taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjonu u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Certament li l-bilanc bejn l-interess tas-socjetà rikorrenti u dak tal-istat ma nzammx. Kif gie spjegat fis-sentenza fuq citata **Galea and others v. Malta** li "*apart from the adequacy or not of the offer (also in the light of the delay in payment and the extent of the public interest involved) the above delay in the payment of compensation as a result of which the applicants are still without any compensation five decades after the taking, falls foul of the requirements of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*"

In vista ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti seejra tghaddi sabiex taghti kumpens u dan minhabba li apparti li l-Gvern kien qieghed jaghmel uzu minn din l-art b'mod abbuziv, is-socjeta' rikorrenti ma setatx taghmel uzu minnha. Sabiex tiddetermina l-kumpens xieraq din il-Qorti qieghda tiehu in konsiderazzjoni is-segwenti fatturi:

a. Il-valur tal-art[31];

b. Il-perjodu ta' zmien li ghadda sabiex il-Gvern ha l-passi mehtiega sabiex l-art tigi esproprjata;

c. Il-fatt li sallum ma inghata l-ebda kumpens ghal uzu li sar tal-art de quo;

d. Il-perjodu ta' zmien minn meta s-socjetà rikorrenti giet imcahhda mill-uzu u t-tgawdija tal-proprjetà taghha;

e. L-iskop ghalfejn ittiehdet; u

f. In-nuqqas ta' spjegazzjoni ghalfejn ma saritx l-esproprjazzjoni qabel.

Wara li qieset dawn il-fatturi, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust huwa ta' hamsin elf ewro (€50,000) bhala danni pekunjarji u hmistax-il elf ewro (€15,000) bhala danni non-pekunjarji '

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi,

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali (illum Avukat tal-Istat) u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet (illum Awtorità tal-Artijiet);

[31] Mir-rapport ex parte tal-Perit Godwin Abela mhejji fit-2 t'April 2019, l-art hija stmata disa' mija sitta u hamsin elf Ewro (€956,000).

3. Tilqa' in parte t-tieni eccezzjoni, tiddikjara illi s-socjetà rikorrenti ghandha ghad-dispozizzjoni taghha rimedju ordinarju taht il-Kapitolu 573, Att dwar l-Artijiet, fir-rigward tal-art ta' kejl elfejn mitejn u hamsin metri kwadri (2,250m^2) li tinkludi t-toroq ta' zewg nahat tal-gibjun u nofs it-triq ta' naha ohra, u l-art ta' kejl erba' mija tmienja u sebghin metri kwadri (478m^2) mid-data tal-esproprju u cioe mill-2018 sal-lum u ghalhekk tiddeklina milli fir-rigward tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha ai termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni.

4. Tichad in parte t-tieni eccezzjoni u tiddikjara li ser tiddeciedi jekk hemmx lezjoni ta' dritt sancit taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ghal perjodu bejn 1988 u 2018 fuq l-art ta' kejl erba' mija tmienja u sebghin metri kwadri (478m^2) u cioe l-perjodu li fih il-Gvern ghamel uzu mill-art minghajr ma kienet giet esproprjata l-art;

5. Tilqa' parzjalment l-ewwel talba u ssib li gew lezi d-drittijiet tas-socjetà rikorrenti sancit taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni meta l-Gvern naqas milli jesporprja u joffri kumpens xieraq ghall-art ta' kejl erba' mija tmienja u sebghin metri kwadri (478m^2) minnu uzata bejn is-sena 1988 u l-2018;

6. Tichad it-tieni talba;

7. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-ammonti li ghandha thallas l-intimata Awtorità lis-socjetà rikorrenti bil-mod kif gej: hamsin elf ewro (€50,000) bhala danni pekunjarji u hmistax-il elf ewro (€15,000) bhala danni non-pekunjarji '

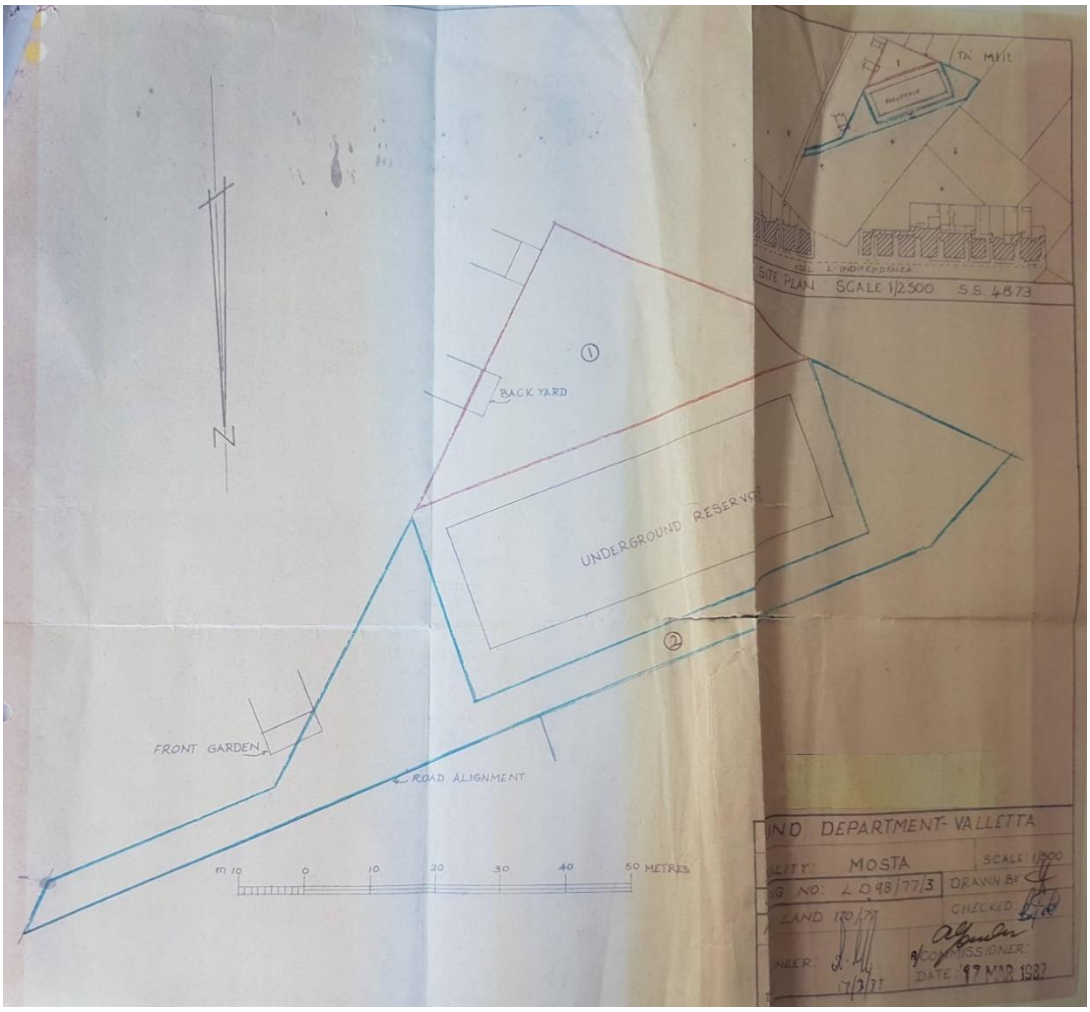
Spejjez ta' dawn il-proceduri a karigu tal-Awtorità intimata hlif dawk rigwardani l-ispejjez tal-Avukat tal-Istat intimat li ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef
8 ta’ Lulju, 2020

Lydia Ellul
Deputat Registratur

ANNESS I



SITE PLAN SCALE 1/2500 S.S. 4873
BACK YARD
UNDERGROUND RESERVOIR
FRONT GARDEN
ROAD ALIGNMENT
50 METRES
ND DEPARTMENT- VALLETTA
MOSTA
SCALE 1/500
DRAWN BY
CHECKED
L.D. 98/77/3
COMMISSIONER
DATE 17 MAR 1982