MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(KOMPETENZA KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2003

Rikors Numru. 7/2003/1

San Blas Limited

Vs

Kummissarju tal-Artijiet u Direttur Estates Management

Il-Qorti.

Preliminari

Rat ir-rikors ta' San Blas Limited li permezz tieghu gie premess:

Illi l-esponenti kienet, u ghadha sal-lum proprjetarja ta' porzjon art fir-Rabat, Ghawdex tal-kejl ta' madwar erba'

mija u tletin metru kwadru (430m.k) li tmiss mill-Gregal ma’ Triq Pubblika, u mill-Majjistral u Punent ma’ proprjeta’ tal-Kurja Arciveskovili;

Illi din l-art ittiehdet mill-intimati jew minnhom ghal skopijiet pubblici ai termini tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta’ Malta – Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet – u dan fl-1989 bis-sahha ta’ dikjarazjoni tal-Prsident ta’ Malta datata l-20 ta’ Ottubru, 1989. Illi t-tehid materjali tal-pussess tal-art sehh fl-ghoxrin (20) ta’ Marzu, 1991, u dan kif jirrizulta mill-files relattivi L750/88/II/6, PWD 1557/88/2, u L.D. 79/89/2.

Illi permezz ta’ zewg ittri ufficjali quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tal-10 ta’ dicembru, 2002, l-intimati jew min minnhom innotifikaw lill-esponenti sia bid-dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta u sia bl-istima tal-art taghhom ezegwita mill-Perit Joseph Mizzi fis-27 ta’ Lulju, 2001; liema stima kienet fl-ammont ta’ tnejn u disghin elf u hames mitt lira Maltija (Lm92,500).

Dan il-prezz gie accettat mill-esponenti permezz ta’ ittra ufficjali ohra prezentata quddiem l-istess Bord fid-19 ta’ Dicembru 2002. (referenza tal-file taghkom L750/88/II/6);

Illi permezz ta’ ittra ufficjali prezentata quddiem din l-Onorabbli Qorti fil-l-esponenti interpellat lill-mittenti sabiex fi zmien gimgha mid-data tal-prezenti huma jew min minnhom jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh u xiri relattiv, u l-hlas tal-prezz pattwit, flimkien mal-interessi fuq dan il-prezz b’effett mid-data tat-taking over, liema data sa fejn taf il-mittenti kienet l-ghoxrin ta’ Marzu 1991 sad-data tal-hlas effettiv.

Bis-sahha ta’ din l-ittra l-esponentiukoll ikkapitalizzat l-interessi fuq dan il- prezz illi gia immaturaw sad-data ta’ din l-ittra ai termini tal-artikolu 1142 tal-Kodici Civili b’mod u manjiera illi mid-data tal-ittra il-quddiem l-intimati ghandhom jkunu tenuti jhallsu l-interessi fuq dawn l-interessi birrata stabbilita mil-ligi fl-artikolu 1139 tal-istess Kodici.

Illi ghal dik l-ittra, l-esponenti baqghet ma hadet ebda risposta ; *multo magis* ma giex pubblikat il-kuntratt ta' trasferiment u hlas tal-prezz u interessi ossia danni ;

Illi dan in-nuqqas jikkostitwixxi ksur ta' dritt fondamentali ta' protezzjoni minn privazzjoni minn proprjeta' bla kumpens protett mill-Artikolu 37 (sebgha u tletin) tal-kostituzzjoni ta' Malta in kwntu id-dritt fuq il-proprjeta gie mehud lill-esponenti bis-sahha tal-ligi u il-kumpens xieraq ma thallasx lilha mill-intimati; u l-esponenti ma ghandhiex dritt ta' access ghal Tribunal jew Qorti sabiex iggieghel lill-intimati ihallsuha il-prezz gust u pattwit bejn il-partijiet ;

Illi dan in-nuqqas jikkostitwixxi ukoll ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghmel jew taghti dawk l-ordnijiet u tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-drittijiet illi tqis xierqa sabiex twettaq l-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem fosthom illi tordna lill-intimati illi minghajr aktar dewmien jersqu ghal kuntratt pubbliku bis-sahha ta' liema l-art imsemmija tigi trasferita ossia danni fuq l-istess prezz b'effett mid-data tat-*taking over* tal-art imsemmija sad-data tal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta ta' l-intimati a fol. 46B fejn irrispondew:

Illi ghalkemm huwa minnu li s'issa s-socjeta' rikorrenti ghadha ma rcevietx il-kumpens miftiehem ma' l-esponenti, dan ma sehhx la minhabba xi intenzjoni ta' l-istess intimat li jcahhduh minn dan id-dritt, u wisq inqas ma jfisser li r-rikorrent mhux se jithallas. Ir-ritard fil-hlas, li dejjem igib il-konsegwenza ta' l-imghaxijiet, huwa biss minhabba problemi amministrattivi li ma jimportaw l-ebda ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol.

Illi fil-fatt, l-esponenti stess qeghda tammetti illi hemm l-interessi ghaddejjin fuq l-ammont dovut u ghalhekk iktar u iktar ma jistax jinghad li qed issofri minn xi ksur tad-dritt taghha ghal kumpens xieraq.

Illi inoltre u wkoll kif diga' gie sottomess, ma jissussisti ebda ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante li l-proprjeta tar-rikorrenti ttiehdet i) fl-interess pubbliku, ii) b'mod pacifiku u bi qbil dwar il-kumpensbejn iz-zewg partijiet.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tar-rikors u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota tar-rikorrenti;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

FATTI

Ghalkemm fil-kaz in ezami ma hemmx kontestazzjoni dwar il-fatti, izda hu importanti li dawn jigu riepilogati fil-qosor billi fuqhom trid tigi deciza t-talba tar-rikorrenti biex jigi dikjarat jekk id-drittijiet taghhom taht Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem gewx lesi jew le.

Ir-rikorrenti huma proprjetarja ta' bicca art fir-Rabat, Ghawdex. Dina l-art ittiehdet mill-intimati fil- 1989 bis-sahha ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ghal skopijiet pubblici ai termini tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi t-tehid materjali tal-pussess tal-art sar fl-20 ta' Marzu, 1991. Illi permezz ta' zewg ittri ufficjali quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tal-10 ta' Dicembru, 2002, l-intimati nnotifikaw lir-rikorrenti bid-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u bl-istima tal-art mahruga mill-Perit Joseph Mizzi tas-27 ta' Lulju, 2001; liema stima kienet tammonta ghall

Lm92,500, liema prezz gie accettat mir-rikorrenti. Sussegwentement ir-rikorrenti interpellaw lill intimati biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh u xiri relattiv, u l-hlas tal-prezz pattwit, flimkien mal-interessi izda l-kuntratt ta’ trasferiment baqa' ma sarx u lanqas ma sar il-hlas tal-prezz u interessi jew danni mitluba.

KONSIDERAZZJONIJIET

Fil-kaz in ezami ma hemmx kontestazzjoni dwar il-legalita’ tal-esproprijazzjoni maghmula u lanqas dwar l-ammont offrut bhala kompensazzjoni. Il-lanjanza tar-rikorrenti hija dwar in-nuqqas ta’ pagament tal-kompensazzjoni li giet accettata ghall art li giet esproprjata fil-1989 u mehuda materjalment fil- 1991 u sal lum, fit 2003, ghadha ma thallsitx.

Ir-rikorrenti ghalhekk qed jitolbu li dina l-Qorti tordna lill-intimati illi minghajr aktar dewmien jersqu ghal kuntratt pubbliku bis-sahha ta’ liema l-art imsemmija tigi trasferita u jsir il-hlas ta’ l-interessi u danni.

Il-Qorti ghalhekk trid tiddeciedi jekk it-trapass taz-zmien bejn id-data meta ttiehded materjalment l-art esproprjata u l-hlas tal-kumpens da parti ta’ l-intimati, (li sal lum ghadu ma sarx) jammontax ghal ksur tad-drittijiet fondamentali protetti bid-disposizzjonijiet tal-ligi fuq imsemmija.

Skond l-artikolu 1 tal-Protocol 1 tal Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem:

Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a state to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance

with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.

Fl-artikolu 37 tal Kostituzzjoni nsibu:

Protection from deprivation of property without compensation.

(1) *No property of any description shall be compulsorily taken possession of, and no interest in or right over property of any description shall be compulsorily acquired, except where provision is made by a law applicable to that taking of possession or acquisition.*

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati qed jaqblu li s'issa s-socjeta' rikorrenti ghadha ma rcevietx il-kumpens miftiehem izda dana ma sehhx la minhabba xi ntenzjoni ta' l-intimati li jcahhduhom minn dan id-dritt u wisq anqas ma jfisser li r-rikorrenti mhux ser jithallsu. Ir-ritrard fil-hlas kien minhabba problemi amministrattivi li ma jimportaw l-ebda ksur ta' l-artikolu 1 ta' l-ewwel Protokol.

Dwar dana l-Qorti tirrileva li bhal korpi l-ohra Governativi jew taht il-kontroll tal-Gvern, hu dover ta' l-istess korpi jew dipartimenti li jorganizzaw is-sistema taghhom b'mod li huma jikkonformaw mal-Konvenzjoni. Inoltre *"The State is responsible for delays that are attributable to its administrative or judicial authorities*". (Law of the European Convention on Human Rights page 225.) Ghalhekk l-eccezzjoni ta' l-intimati li r-ritrard fil-hlas kien minhabba problemi amministrattivi mhiex skuzanti anzi tista' timporta, kif ser naraw, ksur ta' l-artikolu 1 ta' l-ewwel Protokol.

L-intimati qed jissottomettu wkoll li huma rrikonoxxew li fuq l-ammont miftiehem hemm l-imghax ghaddej u ghalhekk ma jistax jkunx hemm ksur ta' xi dritt tar-rikorrenti. Inoltre huma rrikonoxxew li r-rikorrenti ghandhom dritt li jigu kompensati ghalhekk m'hemmx ksur tal-Konvenzjoni ghax ser jiehdu kompensazzjoni.

Illi fil-kaz Guillemin v France deciz mill-Qorti Ewropeja dwar drittijiet tal-Bniedem fil-21 ta' Frar 1997 gie deciz li, apparti r-rikonoxximent li ghandu jithallas kompensazzjoni "*compensation for loss sustained could only constitute adequate reparation where it also took into account damage arising from length of deprivation. It had moreover to be paid within a reasonable time*."

Ghalkemm ir-rikorrenti jirrikonoxxu li l-esproprjazzjoni kienet legali u skond l-artikolu 1 tal-Protokol 1; u ghalkemm accettaw l-offerta' ghal kompensazzjoni, l-pagament baqa' ma wasalx. Inoltre huma jissottomettu li m'ghandhomx dritt ta' access ghal Tribunal jew Qorti sabiex igieghlu lill intimati biex ihallsuhom il-prezz gust u miftiehem bejnithom.

Minn meta saret l-esproprjazzjoni sal lum ghaddew erbatax il sena. Minn 1989 kien biss fit-2002 li l-intimati hargu n-notice to treat u ghalkemm ir-rikorrent accettaw il-prezz offrut, mix-xhieda prodotta, u mid-dokumenti ezibiti, ma hemmx assikurazzjoni li l-kuntratt ser isir. Anke offerta' biex isir il-kuntratt u l-hlas isir wara jew ratealment, ma gietx konsidrata.

Kif qalet is-sentenza fuq riferita "*Compensation for the loss sustained can only constitute adequate reparation where it also takes into account the damage arising from the length of the deprivation. It must moreover be paid within a reasonable time*".

Fil-kaz in ezami l-Qorti hi tal-fehma li erbatax il-sena huwa perjodu twil wisq biex wiehed jigi mhallas ta' art li giet esproprijtata', specjalment meta dina l-art, inqasmet fi plots u nbieghet lill terzi. Ir-rikorrenti ser ibatu piz eccessiv minhabba f'hekk u anke billi kuntratti ohra qed isiru u haddiehor wara l- 1995 ser jithallas u r-rikorrenti le.

L-iskuza migjuba mill-intimati li "ma hemmx flus bizzejjed' sabiex jithallas l-kumpens hija skuza banali u bla fondament legali u ma tista' qatt tezenta lill-intimati mill-obbligu li jikkumpensaw lir-rikorrenti.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li kien hemm ksur ta’ drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi bit-trapass taz-zmien bejn id-data meta ttiehded l-art u l-hlas tal-kumpens ghadda zmien mhux ragjonevoli.

Fil-kaz in ezami minhabba dina l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti l-Qorti hi tal-fehma li huma ghandhom jigu kumpensati b’somma flus u mhux biss bid-dikjarazzjoni ta’ vjolazzjoni. Dina s-somma ghandha tirrifletti “*the length of time for which applicants have been deprived of their property*” (Gullemin) li f’dana qed tigi likwidata fl-ammont ta’ Lm2,000. Dana barra t-talba l-ohra biex isir il-kuntratt, li dejjem kellu jsir indipendentement minn dana ir-rikors.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
billi tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti
u tordna lill-intimati illi zmien xahar jersqu ghal kuntratt pubbliku bis-sahha ta’ liema l-art imsemmija ghandha tigi trasferita lir-rikorrenti bl-imghax tal 5% fuq l-istess prezz b’effett mid-data tat-*taking over* tal-art imsemmija sad-data tal-hlas effettiv.

Tikkundanna lill intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma ta’ Lm2,000 in vista tal-vjolazzjoni imsemmija;

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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