QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI, B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 2 ta' Novembru, 2001

Numru 15

Rikors Nru. 622/97 GV

J. C. R Limited

vs

Kummissarju tal-Artijiet u ghal kull interess li jista' jkollu l-Avukat Generali

Il-Qorti;

<u>Ir-rikors promotur</u>

Is-socjeta' rikorrenti pprocediet bil-prezenti rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li bih talbet rimedju ghall-allegata lezjoni tal-jedd fondamentali taghha protett bl-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem.

"1. Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar John Patrick Hayman tat-12 ta' Novembru 1992, l-esponenti xtrat bicca art f'Birkirkara By Pass tal-kejl ta' cirka 560mk (Plot 4A) bil-prezz ta' Lm10,000 (Dok A). Fl-att l-esponenti hallsu Lm355 bolli, Lm200 senserija u Lm70 spejjes notarili.

2. Illi fis-26 ta' Novembru 1993 harget id-Dikjarazzjoni tal-President ghall-fini tal-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija.

3. Illi b'Avviz ghal-ftehim tas-7 ta' Dicembru 1994, l-intimat Kummissarju tal-Art offra s-somma ta' Lm259 bhala kumpens, ghall-art plot 4A.

4. Illi s-socjeta' esponenti kkontestat dan il-kumpens u l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, b'sentenza tas-7 ta' Mejju 1997 illikwida l-kumpens dovut fis-somma ta' Lm464.50.

5. Illi l-kumpens likwidat hu rrizorju, u anqas biss ikopri l-ispejjes tal-bolli, tas-senserija u tan-Nutar, li jammontaw ghal Lm625.

6. Illi skond l-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, ebda tehid tal-proprjeta' ma jistgha jsir jekk mhux taht kundizzjonijiet xierqa, fosthom il-hlas ta' kumpens xieraq. Zgur li ma jista' qatt jigi kunsidrat xieraq dak lli jippremetti lill-istat li jiehu l-proprjeta' privata, minghajr almenu ma jirrimborsa l-prezz imhallas u l-ispejjez effettivament erogati.

7. Illi l-Bord tal-Arbitragg ma specifikax in forza ta' liema artikoli tal-Kap 88 huwa wasal ghall-fissazzjoni ta' dak il-kumpens imma wiehed ghandu jifhem illi dan sar in forza tal-Art. 17 tal-istess Ordinanza.

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti umilment titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghtiha dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa, fosthom li tiddikjara illi s-sentenza fuq imsemmija tas-7 ta' Mejju 1997 u okkorrendo kull disposizzjoni tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta li in forza taghhom huwa kalkolat il-kumpens likwidat favur l-esponenti, huwa bi skur tal-istess Art. 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fuq imsemmija, u ghalhekk nulli u bla ebda effett. Bl-ispejjes."

Risposta

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Generali hekk irrispondew in kontestazzjoni tar-rikors promotur:-

"Illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma nfondati ghas-segwenti motivi:-

1. Illi skond il-Kap 88 u s-sentenza tal-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet l-atturi gew kompensati ghat-tehid tal-proprjeta' taghhom ghal skop pubbliku billi thallas jew ghandu jithallas lilhom il-valur fis-suq ta' l-art taghhom. Il-valur ta' l-art, del resto agrikola, ta' l-atturi ma giex kalkolat abbazi ta' xi limitazzjoni imposta mil-ligi fuq l-ammont li jista' jithallas jew fuq il-mod kif ghandu jigi kalkolat il-valur. Id-determinazzjoni tal-valur saret minn Bord teknikament u legalment kwalifikat u li huwa imparzjali u indipendenti u li ma kien soggett ghal ebda restrizzjonijiet legali dwar kif ghandu jasal ghall-valur.

Ghalhekk certament m'huwiex il-kaz li f'dan il-kuntest tigi diskussa l-Kostituzzjonalita' jew il-konformita mal-Konvenzjoni Ewropeja tal-Kap 88 ghax il-Kap 88 ma rrestringiex id-diskrezzjoni tal-Bord fil-fissazzjoni tal-kumpens.

In effetti billi jipprova jiddikjara null il-Kap 88 l-attur qieghed jimpunja strument li huwa essenzjali biex huwa jigi kumpensat ghall-espropriju u li huwa wkoll essenzjali Kostituzzjonalment biex ikun hemm rispett ghad-dritt tal-proprjeta'.

2. Illi m'hijiex il-kompetenza ta' din il-Qorti li tiffissa l-ammont ta' kumpens pagabbli dwar esproprijazzjoni ta' artijiet jew li tirrevedi ammonti likwidati ghal dan l-iskop mill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet li jkun agixxa bhala awtorita' gudikanti kompetenti (indipendenti u imparzjali) f'din il-materja.

3. L-ammont imhallas mis-socjeta' attrici ghall-art huwa irrilevanti kemm ghall-proceduri quddiem il-Bord kif ukoll ghall-finijiet ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja peress illi l-Istat la fil-Kap 88 u lanqas fil-Konvenzjoni Ewropeja ma huwa marbut li jirrifondi l-prezz imhallas mis-sid.

Il-Kap 88 jorbot lill-Gvern li jhallas il-valur fis-suq li allura huwa kalkolabbli abbazi tas-suq in generali u mhux abbazi tal-bicca negozju partikolari li jkun ghamel is-sid meta xtara.

Dan jaghmel ukoll sens kbir ghax altrimenti is-sid ikun qieghed jinghata l-fakolta li de facto jiffissa hu l-valur ta' l-art.

Jista' jkun ukoll li spekulatur ikollu nteress li jixtri art agrikola bi prezz relattivament gholi ghax jikkalkola li xi darba dik l-art se ssir fabbrikabbli izda dan ma jfissirx li l-Gvern ghandu xi obbligu taht il-Konvenzjoni Ewropeja li jikkompensah ghal dan il-kalkolu spekulattiv ghax fil-kaz ta' esproprijazzjoni dak li huwa rilevanti huwa l-valur ta' l-art kif kien fil-mument tat-tehid."

<u>Decide</u>

B'sentenza tat-30 ta' Novembru, 1998 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi cahdet it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

<u>Motivazzjoni tas-sentenza appellata</u>

L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha:-

"**Carmel Attard**, shareholder u direttur tas-socjeta' J.C.R. Ltd xehed li fl-1992 kienu xtraw bicca raba hdejn il-B'Kara By Pass. Huma kienu nnegozjaw il-prezz u hallsu Lm10,000 ghaliha. Hallsu tal-bolli, senserija u tan-Nutar, b'kollox Lm625. Ftit wara l-art giet esproprijata u l-Gvern offrilhom Lm259. Huma kkontestaw dana l-ammont u l-Bord dwar l-Arbitragg iddecieda li l-kumpens kien Lm464.50.

Jospeh Calleja, sid precedenti ta' din l-art, xehed li kien biegh dina r-raba Lm10,000. Is-sensar **Alfred Xuereb** ikkonferma dan.

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet xehed u kkonferma l-fatti kif jirrizultaw mill-process u mid-dokumenti ezibiti.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT

Il-principji li jirregolaw il-kwistjoni dwar kompensazzjoni fil-kaz ta' esproprijazzjoni huma s-segwenti.

The obligation to pay compensation may derive from an implicit condition in Article 1 Protocol 1 of the Euroepan Convention on Human Rights read as a whole rather than from the 'public interest' requirement.

The need for a ***fair balance*** *between the public and the private interest runs through Article 1 of the First Protocol and requires, in all but the exceptional case,* ***some compensation****.*

The level of compensation must be 'reasonably related' to the value of the property taken. However, Article 1/1/2 requires neither full compensation nor the same level of compensation for every category of compensation. In fact, in James vs U.K. the Court said that where the state was pursuing economic reform or social justice, less reimbursement was due to the dispossessed owners than full market value.

The state enjoys a ***wide margin*** *in assessing the appropriate level of compensation and, indeed, in estimating the value of the property in the first place. Where the amounts are fixed by reference to* ***objective standards*** *with the possibility of representation for those deprived of property in the process, intervention by the European Convention instituitions is unlikely.*

The guiding principle remains the 'fair balance', reliance upon which is necessary to establish any right to compensation.

The taking of property without payment of compensation reasonably related to its value would normally constitute a disproportionate interference which could not be considered justifiable under Article 1.
(Lithgow and others)
.
Law of the European Convention in Human Rights.
Harris, Boyle & Warbrick page 532.

KONSIDERAZZJONIJIET

Biex tassigura ruhha li l-kumpens moghti jilhaq l-istandard imsemmi fil-principji generali fuq elenkati, l-Qorti ezaminat is-

sistema li jintuza fil-Kap. 88. Mill-ezami tal-artikoli rilevanti tal-Kap, 88 u cioe' l-artikolu 17, 25(e) u 27 il-Qorti ma sabet xejn li mhux accettabbli ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. Fil-fatt dawn l-artikoli jipprovdu:

Valuation of land not being a building site.

Art 17:- Any land which is not a building site shall be valued for the purpose of determining the compensation payable in the case of its compulsory acquisition as rural land or as waste land, as the case may be.

Powers of the Board.

25(1) The Board shall be competent:-
(e) to assess the amount of compensation payable, under any of the provisions of this Ordinance and for that purpose to declare whether any area is a building site or agricultural or waste land.

Assessment of compensation by Board.

27(1) Without prejudice to any special provision contained in this Ordinance in assessing compensation the Board shall act in accordance with the following rules;
(b) the value of the land, subject as here in after provided, be taken to be the amount which the land if sold in the open market by a willing seller might be expected to realize.

Dan ifisser li hemm kriterji oggettivi li fuqu jinhadem il-kumpens li ghandu jinghata.

Inoltre gie stabbilit ukoll li r-rikorrenti kellhom il-possibilita' li jikkontestaw l-ammont offrut quddiem il-Bord dwar l-Arbitragg.

Il-Qorti ezaminat id-differenza kbira bejn il-kumpens offrut u il-kumpens deciz mill-Bord u l-ammont imhallas mir-rikorrenti ghall-art.

Id-differenza qieghda hawn. Ir-rikorrenti xtraw bicca art agrikola bla permessi, bil-hsieb naturalment li l-quddiem jaghmlu profitt minnha, meta jinhargu l-permessi u ssir fabbrikabbli. Huma kienu lesti li jispekulaw u jhallsu Lm10,000 ghaliha minhabba f'hekk. Gara pero' li xi sena wara li xtrawha, dina l-art minflok, giet esproprijata u l-Gvern offrilhom kumpens ghal dak illi realment dik l-art kienet tiswa fis-suq dak il-mument ta' l-esproprijazzjoni skond il-ligi (art 17 Kap 88) u mhux dak li hallsu ghaliha jew li kienet

tista' ggib kieku kienet fabbrikabbli. Dan kien riskju li r-rikorrenti hadu izda li marilhom hazin.

Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li l-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jaghti opportunita' li dak li jkun li jikkontesta l-kumpens offrut mill-Gvern fil-kaz ta' esproprijazzjoni. Inoltre l-Kap 88 jipprovdi kriterji oggettivi kif jinhadem dan il-kumpens. Fl-ahharnett il-kumpens deciz mill-Bord inghata skond dawn il-kriterji oggettivi kontenuti fil-Kap 88.

Ghalhekk japplika f'dan il-kaz il-principju li *where the amounts are fixed by reference to objective standards with the possibility of representation for those deprived of property in the process, intervention by the European Convention institutions is unlikely*. Ghalhekk lanqas hu kompitu ta' dina l-Qorti li tistabilixxi l-valur ta' art agrikola."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Din il-Qorti taghmel qabel xejn dawn l-accenni ta' fatt li kellhom jigu mizjuda mal-premessi fattwali ghat-talbiet fir-rikors promotur.

(a) Mhux kontestat li s-socjeta' rikorrenti kienet akkwistat l-art de quo bhala art agrikola u cioe' mhux koperta b'permessi ta' bini u gie espressament dikjarat illi kienet qed tinbiegh "tale quale", bla permessi u bil-"vacant possession".

(b) Ma hemm l-ebda dubbju u ma hux kontestat illi l-prezz miftiehem u li gie dikjarat li thallas fuq il-kuntratt ta' l-akkwist mis-socjeta' rikorrenti bl-ebda mod ma kien jikkorrispondi ghall-valur tal-proprjeta' bhala sit mhux fabbrikabbli. Kien allura ovvju u mhux infatti kontestat illi s-socjeta' attrici hadet riskju kalkolat ta' negozju meta xtrat il-proprjeta' bil-prezz li xtratha. Riskju kalkolat illi kien ghal kollox alejatorju li kien

certament rifless fil-mod kif gie minfugh il-prezz ta' l-akkwist imma li indubbjament ma kienx jirrifletti l-valur rejali tal-proprjeta fil-mument ta' l-akkwist.

(c) Is-socjeta' rikorrenti bl-ebda mod ma hija qeghda tallega li l-procedura ta' l-esproprju u l-eventwali determinazzjoni tal-kumpens lilha dovut kif determinat mill-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, kienu inficjati. Anqas ma hi qeghda tallega illi l-Bord ta' l-Arbitragg (a) ma apprezzax sewwa n-natura u l-kwalita' tal-proprjeta' fit-termini tal-ligi applikabbli in materja (il-Kap 88); u (b) kien sewwa iddetermina l-kumpens dovut fit-termini ta' dak l-Att.

(d) Is-socjeta' rikorrenti qeghda tallega biss illi l-kumpens, korrettement likwidat skond il-ligi mit-tribunal imparzjali u indipendenti nominat b'kompetenza specjali ghal dan il-fini, jirrizulta li kien wiehed provizorju in kwantu lanqas biss kien ikopri l-ispejjez tal-kuntratt minnhom inkorsi fl-akkwist. Spejjez li naturalment kienu relatati ma u jirriflettu mhux il-valur rejali tal-proprjeta' imma l-valur taghha kif awmentat bir-riskju li s-socjeta' rikorrenti ghazlet li tiehu meta hallset prezz ghaliha li ma kienx jirrifletti l-kwalita' u n-natura taghha. Riskju li indubbjament hadet bil-hsieb li eventwalment taghmel profitt minn dik l-operazzjoni proprju minhabba l-izvilupp li kien qieghed isir fl-inhawi taghha.

(e) Ma ghandux ikun fattur fil-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti il-fatt ta' l-operazzjoni ta' negozju kondotta mis-socjeta' rikorrenti f'azzjoni kummercjali li bl-ebda mod ma kienet tirrigwarda lill-Istat li ddegreta l-esproprju li kellu jkun pacifiku li kellu, fl-ahjar ipotesi ghas-socjeta' rikorrenti, u jhallas kumpens skond il-valur tal-proprjeta' esproprijata, il-kwalita' u n-natura taghha kif determinati mil-ligi fil-mument ta' l-esproprju.

Dan premess, din il-Qorti taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

1. Ir-rikors odjern hu unikament bazat fuq allegazzjoni ta' ksur ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja. Ma hu allegat l-ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Inoltre, l-ewwel talba tar-rikorrent hi li din il-Qorti Kostituzzjonali tiddikjara s-sentenza tas-7 ta' Mejju, 1997 moghtija mill-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet kienet inghatat bi ksur ta' l-istess artikolu konvenzjonali. Is-socjeta' rikorrenti pero' la qeghda tikkontesta li dak il-Bord kien tribunal imparzjali u indipendenti munit bil-kompetenza specjali li jiddetermina l-kumpens dovut u lanqas li l-istess Bord fil-kaz tieghu espleta l-funzjoni tieghu skond il-ligi applikabbli in materja. Certament ma kenitx il-kompetenza ta' din il-Qorti li tiffissa hi l-ammont ta' kumpens pagabbli ghall-esproprjazzjoni ta' artijiet jew, aktar u aktar, li tirrivedi ammonti likwidati ghal dan l-iskop mill-Bord ta' l-

Arbitragg li jkun agixxa bhala awtorita' gudikanti kompetenti fil-materja. Din il-Qorti allura ma hijiex qorti ta' revizjoni ta' l-operat tal-Bord ta' l-Arbitragg li l-gudikat tieghu ma setax jigi kontestat quddiem din il-Qorti jekk mhux in kwantu qed jigi allegat illi l-gudizzju tieghu kien bazat bl-applikazzjoni korretta ta' ligi – il-Kap 88 – li pero' kienet tikkontjeni disposizzjonijiet li kienu jmorru kontra l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja. Din l-azzjoni allura setghet biss tregi in kwantu kienet tattakka dawk id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta li in forza taghhom huwa kalkolat il-kumpens likwidat favur l-esproprjat. Din hi proprju t-tieni parti tat-talba tar-rikorrent.

2 Kif hu pero' risaput, il-kontestazzjoni kostituzzjonali kellha titqies fl-isfond tal-fatti partikolari tal-kaz li allegatament ipprovokaw il-lezjoni tal-jedd fondamentali. L-impunjazzjoni ta' disposizzjoni ta' ligi allura, ma kellhiex tkun ezercizzju akkademiku biex jigi stabbilit jekk tali disposizzjoni kenitx tregi l-investigazzjoni ta' aderenza kostituzzjonali u konvenzjonali. Din il-Qorti kellha ghall-kuntrarju tezamina jekk il-fatti li taw lok ghall-vertenza u li ghalihom tkun giet applikata d-disposizzjoni tal-ligi kontestata, ikunux arrekaw lezjoni tal-jedd fondamentali invokat. Hu proprju ghalhekk li din il-Qorti ma tista' ghall-ebda mument terhi minn quddiem ghajnejha l-fatt illi l-kumpens likwidat fil-Bord ta' l-Arbitragg kellu jigi meqjus mhux ma' dak illi s-socjeta' rikorrenti ghogobha, fl-interess taghha, li thallas ghaliha anke meta kienet

konsapevoli tal-fatt li dak il-prezz kien ferm 'il boghod mill-valur rejali taghha konsidrati l-kwalita' u n-natura tal-proprjeta' imma ma' dak l-ammont illi kien, skond il-ligi, mill-istess Bord likwidat.

3. Hi allura manifestament skorretta s-sottomissjoni illi l-valur tas-suq tal-proprjeta' kien ekwivalenti ma' l-ammont li ghogobha thallas ghar-ragunijiet taghha s-socjeta' rikorrenti biex akkwistataha. Il-valur tas-suq kellu bilfors jigi konsidrat u stabbilit b'riferenza ghal dik li kienet il-veru natura u kwalita' tal-proprjeta' fil-mument ta' l-akkwist u dana b'mod oggettiv u mhux bil-kriterji soggettivi ghall-venditur u ghall-kompratur.

4. Ir-rikorrent appellant identifika l-artikolu 17 tal-Kap 88 bhala dak li fuqu il-Bord ta' l-Arbitragg wasal ghall-fissazzjoni tal-kumpens minnu likwidat. Dan hu fil-fehma tal-Qorti korrett. Jigu citati s-segwenti artikoli:-

> Artiklu 16 (illum 17 tal-Kap 88):-
> "*Any land which is not a building site shall be valued for the purposes of determining the compensation payable in the case of its compulsary requisition as rural land or as waste land as the case may be*".
>
> Artiklu 17 (illum 18 tal-Kap 88) jiddisponi:-
> "*(1) Land shall be deemed to be a building site for the purposes of this Ordinance if it has a frontage on an existing street and is*

situated within a built-up area or subject to sub-section 2 of this section within a distance of not more than ninety one and a half metres of a built-up area measured along the axis of the street.

(2) In determining whether land is a building site by reason of the fact that it is situated within a distance of not more than ninety one and a half metres on the built-up area, regard shall be had to the probable immediate expansion of the built-up area in the direction of the land in question.

(3) Land falling within the definition of sub-section (1) or (2) of this section, shall be deemed to be a building site to a maximum depth of 25 metres."

U l-artikolu 25 u l-artikolu 27 tal-Kap 88 hekk jiddisponu:-
"*Without prejudice to any special provision contained in this Ordinance in assessing compensation, the Board shall act in accordance to the following rules.*

… … omissis … …

(b) The value of the land shall, subject as hereinafter provided, be taken to be the amount which the land if sold in the open market by a willing seller might be expected to realize."

Issa, din il-Qorti f'dawn il-proceduri ma hijiex imsejha biex taghti interpretazzjoni ta' dawn id-disposizzjonijiet ta' ligi ordinarja. Din lanqas hi kompetenza taghha imma hi semmai kompetenza tal-Qrati ordinarji. Infatti f'dan ir-rigward tista' ssir riferenza ghas-sentenza gwida tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Francesco Aquilina vs Dr. Vincenzo Depasquale" deciza fit-28 ta' Ottubru, 1968 u konfermata b'sentenza

tal-Judicial Committee tal-Privy Council. Li jinteressa lil din il-Qorti invece hu jekk dawn id-disposizzjonijiet tal-Kap 88 anke kif interpretata f'din il-gurisprudenza, kienux jew le jikkozzaw ma' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

5. Dak l-artikolu jaqra hekk:-

> "*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.*"

Mill-premess hu mill-ewwel ovvju illi, (a) mhux kontestat mis-socjeta' appellanti illi t-tehid tal-proprjeta' de quo sar fl-interess pubbliku; (b) lanqas hu kontestat illi dak it-tehid sar "*subject to the conditions provided for by law*". It-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu ma jiffigurax fil-kontestazzjoni tas-socjeta' appellanti li fl-ebda hin fit-trattazzjoni ma ssollevat xi oggezzjoni ghad-dritt ta' l-Istat, kif espress fil-Kap 88, illi jirregola l-uzu ta' proprjeta' billi jiddefinixxi certa proprjeta' bhala rurali, certa proprjeta' ohra bhala ta' zvilupp, eccetra. Lanqas tirrizulta l-

kontestazzjoni dwar il-kriterji li l-ligi tadotta fid-definizzjoni tal-kwalita' u tan-natura ta' l-art, liema kriterji kienu dawk applikati mill-Bord li wassluh biex jillikwida l-kumpens kontestat.

6. Mhux car ghalhekk mill-aggravju tas-socjeta' appellanti precizament f'liema vjolazzjoni ta' dritt kienet tinkwadra ruhha l-allegata vjolazzjoni tal-jedd fondamentali taghha tal-proprjeta'. Hi taghmel hafna enfasi fuq dak li d-dottrina Ewropeja tqis bhala "fair balance" li kien essenzjali ghat-thaddim ta' l-ewwel artikolu fl-interezza tieghu. Tikkwota din is-silta mis-sentenza tal-Qorti Ewropeja Sporrong & Lonnroth li kienet kawza dwar kontroll ta' <u>tgawdija</u> ta' proprjeta' privata u mhux ta' <u>tehid</u> ta' proprjeta' privata.

> "*The Court must determine whether a fair balance was struck between the demand of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of article 1.*"

Is-socjeta' appellanti ma tikkontestax illi t-tehid ta' l-art sar ghal skopijiet pubblici. Issostni pero' illi kellu wkoll ikun hemm "*fair balance*" fl-ghoti tal-kumpens u fil-kriterji li jistabilixxu dak il-kumpens ghaliex "*the search for the balance is inherent in the whole of the Convention*". Minn din il-premessa, is-socjeta' konvenuta tasal ghall-konkluzjoni illi l-kumpens likwidat favur taghha mill-Bord ma setghax jittiehed li jirrifletti la l-valur

ta' l-art fis-suq u lanqas il-valur taghha meta kienet akkwistata. Stranament tissottometti illi l-kriterji applikati mill-Bord kienu ghal kollox arbitrji, nieqsa mill-parametri cari u oggettivi li jaghtu vantagg inekwu lill-Gvern a skapitu tal-privat. Dan meta l-ligi, li tiddetermina kriterji precizi ta' kif il-Bord kellu jikklassifika l-art skond l-uzu attwali u potenzjali taghha, teskludi ghal kollox kull xorta ta' arbitrarjeta' u timponi parametri cari u oggettivi kif kellu jigi stabbilit il-kumpens applikabbli uniformement ghal kulhadd u applikabbli minn tribunal imparzjali u indipendenti. Is-socjeta' appellanti tinsisti illi l-kumpens likwidat minn dan it-tribunal kien inekwu u jitfa' piz eccessiv finanzjarju fuqha li ma setghatx tqisu bhala legittimu. Pero' dan kollu ma tirrelatah bl-ebda mod man-natura u mal-kwalita' ta' l-art fil-kondizzjoni li kienet meta hi akkwistatha imma tirrelatah mat-telf finanzjarju notevoli li hi sofriet minhabba li l-operazzjoni kummercjali li ghamlet marret travers.

Ta' dan kienet biss is-socjeta' appellanti li kellha issofri l-konsegwenzi. Ma setghetx tippretendi illi l-istat ossia s-socjeta' taghmel tajjeb ghar-riskju li hadet meta hu aktar minn ovvju illi kienet ben konsapevoli, meta xtrat l-art de quo, illi din ma setghetx tikkwalifika skond il-ligijiet vigenti ghal valur differenti minn dak applikabbli ghal fond agrikolu. Il-"fair balance" illi jesigi l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol kellu qabel xejn jigi verifikat f'ezami komparattiv bejn il-htigijiet ta' individwu u l-htigijiet tal-komunita' u, una volta verifikata l-htiega tat-tehid tal-proprjeta' fl-interess

tal-kollettivita', kellu jigi assigurat li l-hlas tal-kumpens ikun jirrifletti dak li s-socjeta' b'ligi tkun iddikjarat li hi preparata thallas, konsidrat in-natura u l-kwalita' ta' l-art kif stmat minn perit teknici imharrga biex proprju jzommu bilanc ta' valuri bejn dak li huwa agrikolu, dak li huwa fabbrikabbli u dak li huwa ta' xorta diversa. Wiehed jista' ma jaqbilx mal-valutazzjoni maghmula mill-esperti teknici tal-Bord, Wiehed jista' jqisha konservattiva u ma tirriflettix l-aspettattiva tal-proprjetarju izda certament wiehed ma setax jikkwalifikaha bhala arbitrarja jew kapriccuza. Dan ghaliex ma hemm xejn fl-atti x'jindika illi l-Bord ma segwiex skrupolozament id-dettami tal-ligi. Dwar dan, l-ebda allegazzjoni negattiva ma saret da parti tas-socjeta' appellanti.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' appellanti.

Dep/Reg

cb