MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2010

Rikors Numru. 35/2009

Alfred Balzan ghan-nom u bhala direttur tas-socjeta' Swift Investment and Trading Company Limited, numru ta' registrazzjoni C 12627

kontra

Il-Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Generali

Il-Qorti:

Rat ir-rikors presentat fis-<u>26 ta' Mejju 2009</u> li jaqra hekk –

1. Illi r-rikorrenti b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Anthony Abela datat 13 ta' Gunju 1991, kienet akkwistat porzjoni art diviza mill-ghalqa maghrufa "Tas-Salib", sive "Il-Gnien ta' Fuq il-Wied", limiti ta' Birkirkara, ta' forma rregolari, ta' kejl ta' circa 4496 metri kwadri, ekwivalenti ghal erbghat itmiem, b'faccata fuq Birkirkara By-Pass u ohra fuq Sqaq

is-Salib (imsejjah ukoll Sqaq is-Salib), u konfinanti mit-Tramuntana mal-imsemmi Sqaq is-Salib, minn nofsinhar mal-imsemmija Birkirkara By-Pass u mil-lvant ma' beni tal-Gvern ta' Malta, u dan ghal prezz ta' sitta u hamsin elf Liri Maltin (Lm56,000).

Illi f'dan il-kuntratt gie wkoll iddikjarat li:

"u li ma hemm l-ebda xorta ta' expropriation order fuqha."

2. Illi fis-7 ta' Dicembru 1994 b'ittra ufficjali l-Kummissarju tal-Artijiet kien nnotifika lis-socjeta' rikorrenti b'kopja tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn kien die dikjarat li parti minn din l-art, ossia 4047 metri kwadri, kienet mehtiega ghal skopijiet pubblici u li l-akkwist kellu jsir b'xiri assolut.

3. Illi fis-7 ta' Dicembru 1994, s-socjeta' attrici kienet giet notifikata wkoll bl-Avviz ghal Ftehim fejn kienet giet infurmata illi l-Awtorita' kompetenti kienet lesta toffri kumpens ta' elfejn u erbgha u ghoxrin Liri Maltin (Lm2024) ghax-xiri assolut ta' din il-bicca art.

4. Illi permess ta' ittra ufficjali datata 29 ta' Dicembru 1994, is-socjeta' rikorrenti kienet iddikjarat li ma kienitx qed taccetta l-kumpens offert.

5. Illi ghalhekk il-Kummissarju tal-Artijiet kien iddepozita dan l-ammont li kien offra, jigifieri ta' Lm2024, taht l-Awtorita' tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu numru 110/95, datata 16 ta' Frar 1995.

6. Illi sussegwentement il-Kummissarju tal-Artijiet kien rrikorra fil-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet sabiex jiffissa kumpens xieraq ghal din l-art.

7. Illi b'decizjoni datata 19 ta' Frar 2009, il-Bord kien iffissa bhala kumpens "xieraq" l-ammont ta' €38,900.54, li kkonvertiti ghal Liri Maltin jammonta ghal sittax-il elf u sebgha mitt Liri Maltin (Lm16,700).

8. Illi ghalhekk ir-rikorrenti sofriet dannu bl-agir tal-Kummissarju tal-Artijiet minn meta sehhet l-esproprjazzjoni ta' din l-art fis-sena 1994 u illi l-kumpens li nghata mill-Bord tal-Arbitragg dwar il-Artijiet ta' €38,900.54 huwa inadegwat.

9. Illi l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, iffissa dan il-kumpens skond ir-relazzjoni teknika li kienet saret u fejn gie kkonsidrat li l-bicca art li giet esproprjata kellha tigi meqjusa bhala art agrikola pero' bil-bini fuqha. Izda kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, fuq din il-bicca art inbena parti mill-Isptar Mater Dei.

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

1. Illli dan il-agir jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fondamentali protetti mill-Artikolu 37 tal-Kosistituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob umilment lil din il-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha taghtiha dawk ir-rimedji xierqa sabiex tassigura t-twettieq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija, billi tordna li jinghata kumpens xieraq lir-rikorrenti, u dan kemm ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kemm ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Eweel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Generali presentata fit-<u>22 ta' Gunju 2009</u> li taqra hekk –

1. Preliminarjament illi l-Avukat Generali m'huwiex legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri u gie mharrek inutilment stante li ai termini ta' l-artikolu 181B(1) hemm

kap ta' dipartiment governattiv li bla dubju huwa nkarigat fil-materja in kwistjoni u jista' jwiegeb pjenament ghat-talba tar-rikorrenti.

2. Illi ukoll in linea preliminari, din il-Qorti ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan ir-rikors stante li ai termini tas-subinciz (7) ta' l-artikolu 25 ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88), huwa kellu rimedju iehor li messu ezercita qabel ma rrikorra quddiem din il-Qorti, liema rimedju jikkonsisti f'appell mid-decizjoni tal-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet dwar il-kriterji legali li fuqhom il-Bord ibbaza l-istima tieghu. Tali appell kellu jsir fi zmien ghoxrin gurnata mid-decizjoni tal-Bord tad-19 ta' Frar 2009.

Illi kif inhu risaput, u dwar dan hemm skorta ta' sentenzi kemm tal-Qrati lokali ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja, jekk rikorrent ikollu rimedju ordinarju ragjonevolment effikaci li seta' jezercita u naqas li jezercitah fiz-zmien opportun, huwa jkun prekluz milli jressaq l-ilment Kostituzzjonali tieghu.

3. Illi in oltre ma jissussisti ebda ksur tad-dritt fundamentali indikat stante illi l-Qorti Ewropeja dejjem irritjeniet illi l-Istat ghandu latitudni konsiderevoli fil-mod kif ihares id-dritt ghal kumpens f'kaz ta' persuna li giet ipprivata minn proprjeta' fl-interess pubbliku.

*Illi fil-fatt, it-tieni subinciz ta' l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokol jenfasizza illi "**Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.**"*

Illi fil-kaz odjern, il-Gvern zamm fil-parametri ta' l-Ewwel Protokol fuq imsemmi u proprju ezercita d-dritt tieghu rikonoxxut fl-istess Protokol li jutilizza l-proprjeta' in kwistjoni fl-ahjar interess tas-socjeta', u ergo fl-'interess generali' tal-pajjiz.

Illi rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan jipprovdi li meta jkun hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', allura tali tehid jew akkwist jista' jitwettaq basta l-kundizzjonijiet elenkati fis-subinciz (a) sa (c) ta' l-istess artikolu jigu mharsa. Ghaldaqstant ma jissussisti ebda ksur ta' dan l-artikolu. Ghall-istess raguni, ma jista' jissussisti ebda ksur ta' l-artikolu 32 tal-Kostituzzjoni.

Dwar il-kumpens xieraq dovut ghal esproprjazzjoni, Harris, O'Boyle u Warbrick fil-ktieb taghhom 'Law of the European Convention on Human Rights' (pp.352-353) josservaw dan li gej,
"while it is clearly established that under the Convention nationals may not take advantage of the substance of 'the general principles of international law' to protect them against the consequences of deprivations of their property by their own state, the Court has not left such people bereft of protection. What it has said is that the need for a 'fair balance' between the public and the private interest that runs through Article 1 of the First Protocol requires, in all but the exceptional case, some compensation."

Ikomplu
"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 deprivation****." (enfasi ta' l-esponent).*

*Illi l-parametri li jistabbilixxi l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll gew delinejati, fost kazijiet ohrajn, fis-sentenza tat-tmienja ta' Frar, 2001 fl-ismijiet: '****Joseph u Maria Concetta Gauci v. Segretarju Permanenti fl-Ufficcju tal-Prim Ministru et****' (Rik. Kost. 755/2000) fejn il-Qorti rrilevat dan li gej:*
'Kif gie mfisser diversi drabi mill-Qorti ta' Strasbourg:
Article 1 guarantees in substance the right of property ... It comprises "three distinct rules". The first, which is expressed in the first sentence of the first paragraph and is of a general nature, lays down the principle of peaceful

enjoyment of property. The second rule, in the second sentence of the same paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions. The third, contained in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose ...".'

Illi fil-kaz tal-ligi Maltija, jezisti mekkanizmu imparzjali sabiex jigi stabbilit il-kumpens, u dan jikkonsisti fil-possibilta' ta' rikors quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet. Ghalhekk fil-kaz ta' Malta ma jistghux ragjonevolment jitqanqlu kwistjonijiet ta' iffissar arbitrarju ta' kumpens.

*Illi kif spjegat il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanni Fenech et vs Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Imhallef Tonio Mallia fit-2 ta' April 2004, "Il-poter amministrattiv tal-Gvern li jiehu taht idejh proprjeta' privata hija indiskussa u insindikabbli; dak li jista' jigi kuntestat huwa l-mod kif jagixxi u r-raguni ghala ttiehdet art partikolari u l-kumpens offrut. Dan hu rifless ukoll fl-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jiddisponi li hadd m'ghandu jigi mcahhad mill-proprjeta' tieghu jekk mhux **versu kumpens xieraq determinabbli minn qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi** ...". (enfasi ta' l-esponent)*

*Illi dwar il-pretensjoni tar-rikorrent li jiehu lura l-ammont li jhallas ghall-proprjeta', gie ritenut f' '**James vs UK**' illi "where the state was pursuing economic reform or social justice, less reimbursement was due to the dispossessed owners than the 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 institutions is unlikely.** (enfasi ta' l-esponent)*

4. Illi bhala fatti, l-esponent ma jistax jifhem l-ilment tar-rikorrent illi "Zgur li ma jista' qatt jigi kkunsidrat xieraq dak li jippremetti (sic) lill-istat li jiehu l-proprjeta' privata, minghajr almenu ma jirrimborsa l-prezz imhallas u l-ispejjez effettivament erogati".

i) Fl-ewwel lok, kif inhu risaput, il-fatt li f'kuntratt bicca art tigi ndikata bhala li giet mibjugha bi prezz partikolari ma jikkostitwix necessarjament indikazzjoni tal-veru valur ta' tali art. Dan ghaliex a) hadd ma jzomm lill-partijiet milli jindikaw ic-cifra li jridu fl-imsemmi kuntratt, u mbaghad attwalment l-ammont ta' flus li jibdel l-idejn ikun mod iehor, u b) il-prezz indikat fil-kuntratt, anke jekk realment jirrifletti dak li ftehmu l-partijiet, jista' jkun oghla jew aktar baxx mill-valur attwali ta' tali art.

ii) L-istat – hawnhekk rapprezentat mill-esponent Kummissarju ta' l-Artijiet – ma qabadx u ffissa ammont hu, izda rrikorra ghand il-Bord li skond il-ligi huwa nkarigat mill-iffissar tal-prezz ta' artijiet f'kazijiet ta' esporoprijazzjoni mill-Istat.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrespingi r-rikors odjern bl-ispejjez kontra r-rikorrent nomine.

Rat id-digriet taghha tat-2 ta' Lulju 2009 fejn, wara talba tar-rikorrent li ghaliha l-intimati rrimettew ruhhom, din il-Qorti ordnat li jigu allegati l-atti tal-kawza fl-ismijiet "Kummissarju tal-Artijiet vs Alfred Balzan noe" (Rikors Numru 7/95) deciza mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tad-19 ta' Frar 2009.

Qieset il-provi (inkluz id-dokumenti) li ressqu l-partijiet.

Rat l-atti tal-kawza tal-lum u l-atti allegati tal-kawza l-ohra.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-kumpannija attrici presentata fis-17 ta' Novembru 2009 (fol 25 et seq).

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet responsiva tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet presentata fit-28 ta’ Dicembru 2009 (fol 35 et seq).

Rat id-digriet taghha tal-11 ta’ Jannar 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum in difett ta’ ostakolu.

Rat li ma hemm l-ebda ostakolu sabiex is-sentenza tinghata llum.

Ikkunsidrat –

<u>Fis-sostanza</u>, il-fatti kienu dawn –

1) Ir-rikorrenti kienet is-sid ta’ art sitwata fil-limiti ta’ Birkirkara. Din l-art kienet giet esproprijata ghal skop pubbliku bhala parti mit-twettieq tal-progett tal-Isptar Mater Dei.

2) Kienu esproprijati fl-istess zmien zewg porzjonijiet ta’ art tar-rikorrenti :-

a) Porzjon ta’ <u>54 metri kwadri</u> ta’ art (kompriza kamra) fil-Bypass ta’ Birkirkara. Ir-rikorrenti kienet debitament avzata skond il-ligi li l-awtorita’ kompetenti kienet lesta thallas Lm608 bhala kumpens ghall-akkwist b’xiri assolut ghal dik l-art libera u franka. Ir-rikorrenti ma accettatx dak il-kumpens. Dak ir-rifjut kien segwit minn proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet li kienu decizi fid-19 ta’ Frar 2009 fil-kawza fl-ismijiet “Kummissarju ta’ l-Art vs Alfred Balzan noe” (<u>Rikors Nru. 5/1997</u>) bil-likwidazzjoni favur ir-rikorrenti fl-ammont ta’ €24,635.45 (ekwivalenti ghal Lm10,576). <u>Bil-procedura odjerna, ir-rikorrenti mhix tikkontesta l-kumpens likwidat mill-Bord</u>

b) Porzjon ta’ <u>4047 metri</u> kwadri ta’ art (inkluz xi strutturi u bjar) fil-Bypass ta’ Birkirkara. Ir-rikorrenti kienet debitament avzata skond il-ligi li l-awtorita’ kompetenti kienet lesta thallas Lm2024 bhala kumpens ghall-akkwist b’xiri assolut ghal dik l-art libera u franka. Ir-rikorrenti ma accettatx dak il-kumpens. Dak ir-rifjut kien segwit minn

proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet li kienu decizi fid-19 ta’ Frar 2009 fil-kawza fl-ismijiet “Kummissarju ta’ l-Art vs Alfred Balzan noe” (Rikors Nru. 7/1995) bil-likwidazzjoni favur ir-rikorrenti fl-ammont ta’ €38,900.54 (ekwivalenti ghal Lm16,700). Huwa dan il-kumpens li r-rikorrenti qed tikkontesta bil-procedura odjerna.

Ikkunsidrat –

L-Eccezzjonijiet Preliminari

Il-*locus standi* tal-Avukat Generali

Fl-ewwel eccezzjoni preliminari, it-tesi tal-intimati hija fis-sens li l-Avukat Generali kien imharrek inutilment ghax mhux il-legittimu kontradittur tar-rikorrenti ladarba l-Kummissarju tal-Artijiet huwa l-Ufficjal tal-Gvern appositament inkarikat skond il-ligi mill-materja in mertu. Ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

L-ewwel parti tal-Art.181B(1) tal-Kap.12 taqra hekk –

Il-Gvern ghandu jkun rapprezentat fl-atti u fl-azzjonijiet gudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni.

Issa fil-kaz tal-lum huwa pacifiku li r-rikorrenti pprocediet bl-istanza taghha ghax tallega li l-kumpens akkordat lilha skond id-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet jikkostitwixxi ksur fil-konfront taghha tal-Art.37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. F’dik il-procedura, il-kontroparti tar-rikorrenti kien gustament il-Kummissarju tal-Artijiet fis-sens li wara li ttiehdet l-art ghal skop pubbliku skond il-Kap.88 tal-Ligijiet ta’ Malta kien il-Kummissarju tal-Artijiet li ppropona l-quantum tal-hlas tal-kumpens li ghax kien rifjutat mir-rikorrenti kien segwit mill-procedura li kienet deciza mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet. U allura una volta l-istanza tal-lum skaturiet minn dawk il-proceduri, il-Kummissarju tal-Artijiet (mhux l-Avukat Generali) huwa l-legittimu kontradittur.

Dan qed jinghad ukoll anke fil-kuntest ta' dak li jipprovdi l-Art.181(2) tal-Kap.12 li jaqra hekk -

L-Avukat Generali jirrapprezenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet gudizzjarji li minhabba n-natura tat-talba ma jkunux jistghu jigi diretti kontra xi wiehed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-ohra tal-Gvern.

Ghar-ragunijiet diga' moghtija, dak tal-lum certament mhux kaz li jaqa' taht l-Art.181(2) tal-Kap.12 u li allura jaghmel necessarju li l-Avukat Generali jkun parti fil-kawza.

Fejn jirrizulta (bhal fil-kaz tal-lum) li hemm kap ta' dipartiment tal-gvern inkarigat mill-materja, l-uniku obbligu tar-rikorrenti huwa li jinnotifika wkoll (mhux li jharrek) lill-Avukat Generali bir-rikors ghall-fini tal-Art.181(3) tal-Kap.12.

Ghalhekk tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati u tillibera lill-intimat Avukat Generali mill-osservanza tal-gudizzju.

L-esawriment tar-rimedji ordinarji

It-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimati kienet fis-sens li r-rikorrenti ma setghetx tirrikorri ghall-procedura tal-lum billi l-ewwel kellha l-obbligu li tirrikorri ghall-appell mis-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex b'hekk tkun ezawriet ir-rimedji ordinarji taghha.

Ghalkemm bhala fatt irrizulta li r-rikorrenti ma pprezentatx appell mid-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, dak ma jfissirx li r-rikorrenti ma esawrietx ir-rimedji ordinarji taghha. Bhala fatt ukoll l-intimati jirreferu biss ghall-appell li, skond huma, kellha taghmel ir-rikorrenti sabiex jista' jinghad li esawriet ir-rimedji ordinarji taghha.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din l-eccezzjoni tal-intimati.

Bl-istanza taghha tal-lum, ir-rikorrenti qed titlob kumpens xieraq ghall-art esproprijata mertu tar-Rikors Nru. 7/1995 ghaliex hi tallega li bil-quantum akkordat lilha mill-Bord dwar l-Arbitragg dwar Artijiet bid-decizjoni tieghu tad-19 ta' Frar 2009 sar ksur tad-dritt fondamentali taghha. Ir-rikorrenti kienet prekluza milli tinterponi appell mid-decizjoni tal-Bord. Ghalhekk ir-rimedju li kien jifdal kien dak kostituzzjonali.

Id-dritt ta' appell minn decizjonijiet tal-Bord inbidel l-ewwel bl-Att XVII tal-2004 u mbaghad bl-Att XXI tal-2009.

Fiz-zmien meta kienet deciza l-kawza mill-Bord, ma setax ikun hemm appell dwar il-quantum tal-kumpens likwidat, billi dak ma jikkwalifikax bhala "punt ta' dritt" ghall-fini tal-Art.25(7) tal-Kap.88.

L-istat tad-dritt inbidel bl-Att XXI tal-2009 (liema att inghata l-assens tal-President ta' Malta fl-1 ta' Dicembru 2009) meta tnehha r-rekwizit tal-"punt ta' dritt" mill-Art.25(7) tal-Kap.88 b'mod li dak is-subinciz gie jaqra – *Ikun hemm appell mid-decizjoni tal-Bord fuq kwalunkwe wahda mill-materji...*

Huwa evidenti li l-istat tad-dritt illum ma jistax jigi applikat retroattivament ghad-data tad-decizjoni tal-Bord u ghad-data tal-presentata tal-azzjoni odjerna.

Ghalhekk tichad it-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimati.

Ikkunsidrat –

Fil-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawza saret riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-2 ta' Novembru 2001 fil-kawza "J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Aritjiet et" (Vol. LXXXV.I.450). In linea generali, il-fatti ta' dik il-kawza jixbhu dawk tal-kawza tal-lum u ghaldaqstant din il-Qorti se taghmel analizi ampja ta' din id-decizjoni, in kwantu ghall-fatti, ghall-insenjamenti u ghad-decide, sabiex imbaghad tghaddi biex tqis kif il-

partijiet ittrattaw dik id-decizjoni ghall-fini tal-mertu tal-kawza tal-lum.

Il-fatti tal-kawza "J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Aritjiet et" kienu dawn –

Il-kumpannija rikorrenti xtrat art agrikola ta' 580mk fil-*bypass* ta' Birkirkara fit-12 ta' Novembru 1992 ghall-prezz ta' Lm10,000 u inoltre nkorriet l-ispiza tat-taxxa tal-boll, senserija u spejjez notarili. Fis-26 ta' Novembru 1993, l-art kienet espoprijata b'dikjarazzjoni tal-President. Fis-7 ta' Dicembru 1994, il-Kummissarju tal-Art offra kumpens ta' Lm259. Dak il-kumpens offrut kien kontestat quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet li b'sentenza tas-7 ta' Mejju 1997 llikwida kumpens ta' Lm464.50. Ir-rikorrenti hadet il-kaz taghha quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fejn wara li allegat li b'dik id-decizjoni kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-bniedem, u fejn wara li allegat li l-Bord ghalkemm tal-Arbitragg ma kienx specifika in forza ta' liema artikoli tal-Kap. 88 huwa wasal biex jiffissa dak il-kumpens kien jidher li sak sar abbazi tal-Art. 17 tal-Kap. 88, talbet rimedji xierqa fosthom dikjarazzjoni li s-sentenza tal-Bord kienet tikser l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

Issa f'dan l-istadju, din il-Qorti tghid li l-fatti, u sahansitra l-post fejn kienet sitwata l-art, huma prattikament l-istess bhal dawk tal-kaz tal-lum. Id-differenza sostanzjali bejn iz-zewg kawzi kienet li fil-kawza "J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et" it-talba kienet specika fis-sens li s-sentenza tal-Bord kienet tikser l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll filwaqt li fil-kawza tal-lum it-talba hija generika ghaliex qed tolqot il-*quantum* tal-kumpens fis-sens li dak erogat ma kienx xieraq kif ukoll ghaliex fil-kawza tal-lum, qed issir ukoll riferenza ghall-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta filwaqt li fil-kawza "J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Aritjiet et" ir-riferenza kienet biss ghall-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

B'sentenza moghtija fit-30 ta' Novembru 1998, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddeciediet il-kawza billi cahdet it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

Ir-rikorrenti appellat.

Fis-sentenza taghha tat-2 ta' Novembru 2001, il-Qorti Kostituzzjonali cahdet l-appell u kkonfermat is-sentenza appellata abbazi ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet :-

" Ma hemm l-ebda dubbju u mhux kontestat illi l-prezz mifthiehem 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 reali tal-proprjeta' fil-mument ta' l-akkwist ;

Is-socjeta' rikorrenti bl-ebda mod ma hija qeghda tallega li l-procedura ta' l-espoprju u l-eventwali determinazzjoni tal-kumpens lilha dovut kif determinat mill-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, kienu inficcjati. 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 ddetermina l-kumpens dovut fit-termini ta' dak l-Att ;

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 irrizorju u kwantu l-anqas biss kien ikopri l-ispejjez tal-kuntratt minnhom inkorsi fl-akkwist. Spejjez li naturalment kienu relatati ma' u jirriflettu mhux il-valur reali 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 ;

Ma ghandux ikun fattur fil-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti l-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-espoprju li kellu jkun pacifiku li kellu, fl-ahjar ipotesi ghas-socjeta' rikorrenti, u jhallas kumpens skond il-valur tal-proprjeta' esproprjata, il-kwalita' u n-natura taghha kif determinati mil-ligi fil-mument ta' l-esproprju ;

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

Ir-rikors odjern hu unikament bazat fuq allegazzjoni ta' ksur ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Mhu 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 l-anqas li l-istess Bord fil-kaz tieghu espleta l-funzjoni tieghu skond il-ligi applikabbli in materja. Certament ma kinitx il-kompetenza ta' din il-Qorti li tiffissa hi l-ammont ta' kumpens pagabbli ghall-espropjazzjoni ta' artijiet jew, aktar u aktar, li tirrevedi ammonti likwidati ghal dan l-iskop mill-Bord ta' l-Arbitragg li jkun agixxa bhala awtorita' gudikanti kompetenti fil-materja. Din il-Qorti allura mhijiex 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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. 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 ;

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 kinitx 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 reali taghha konsidrati l-kwalita' u n-natura tal-proprjeta' imma ma' dak l-ammont illi kien, skond il-ligi mill-istess Bord likwidat ;

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 akkwistatha. Il-valur tas-suq kellu bilfors jigi konsidrat u stabbilit b'referenza 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 ;

Ir-rikorrent appellant identifika l-artikolu 17 tal-Kap. 88 bhala dak li fuqu l-Bord ta' l-Arbitragg wasal ghall-fissazzjoni tal-kumpens minnu likwidat. Dan hu fil-fehma tal-Qorti korrett. "

Il-Qorti Kostituzzjonali ghaddiet biex ticcita wkoll l-Art. 18, Art. 25 u Art. 26 (kif inhuma llum) tal-Kap. 88 sabiex tafferma l-principju li l-kompitu taghha ma kienx li tinterpreta dawk id-disposizzjonijiet billi dak kien kompitu tal-Qrati ordinarji izda r-rwol taghha kien li tghid jekk l-

artikoli kollha citati mill-Kap. 88 kienux imorru kontra l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll li jaqra hekk –

" *Every natural or legal person in 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. "

Il-Qorti kompliet tghid hekk –

" 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) l-anqas 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, eccetera. L-anqas tirrizulta l-kontestazzjoni dwar il-kriterji li l-ligi tadotta fid-definizzjoni tal-kwalita' u tan-natura ta' l-art, liema kriterji kienu dawk appliakti mill-Bord li wassluh biex jillikwida l-kumpens kontestat ;

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 il-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 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 jistabbilixxu 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 setax jittiehed li jirrifletti la l-valur ta' l-art fis-suq u l-anqas il-valur taghha meta kienet akkwistata. Stranament tissottometti illi l-kriterji applikati mill-Bord kienu ghal kollox arbitriji, 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 setatx 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 akkwistata imma tirrelatah mat-telf finanzjarju notevoli li hi soffriet minhabba li l-operazzjoni kummercjali li ghamlet marret travers ;

Ta' dan kienet biss is-socjeta' appellanti li kellha ssofri 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 Protokoll 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, konsidrata n-natura u l-kwalita' ta' l-art kif stmata minn periti teknici mharrga 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 bhal arbitrarja jew kapriccuza. Dan ghaliex ma hemm xejn fl-atti x'jindika illi l-Bord ma segwix skrupolozament id-dettami tal-ligi. Dwar dan, l-ebda allegazzjoni negattiva ma saret da parti tas-socjeta' appellanti. "

Ikkunsidrat –

Fis-sottomissjonijiet taghha bil-miktub, ir-rikorrenti **fil-qosor** tghid hekk –

1) Din il-Qorti m'ghandhiex taghti konsiderazzjoni ghad-decizjoni fil-kawza "J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et" ghall-fini tal-kawza tal-lum ghar-raguni li l-pern tal-kawza tal-lum hija d-diskrepanza kbira fil-kumpens li nghata fil-kaz tal-art mertu ta' din il-kawza meta mqabbel mal-kumpens li nghata ghal art ohra tal-istess rikorrenti li kienet esproprijata u li tmiss mal-art mertu tal-kawza tal-lum. Infatti biz-zewg sentenzi tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tad-19 ta' Frar 2009 fil-kawzi "Kummissarju tal-Artijiet vs Alfred Balzan noe", wahda bin-Nru. 5/1997 u l-ohra bin-Nru. 7/1995, il-Bord akkorda kumpens ta' €24,635.45 ghal art ta' 54mk b'xiri assolut u libera u franka, filwaqt li ghal art adjacenti ta' 4047mk, mertu ta' din il-kawza, il-Bord akkorda kumpens ta' €38,900.54. Iz-zewg bicciet art kienu dikjarati bhala art agrikola bil-bini fuqha.

2) Ghalhekk minhabba dik id-diskrepanza hekk netta u bla raguni, il-kumpens li ta l-Bord ghall-esproprju ta' 4047 mk art ma kienx kumpens xieraq. Ir-rikorrenti kienet qed titlob biss l-ghoti ta' kumpens li kien jirrifletti attwalment il-

prezz li hallset u l-ispejjez li nkorriet sabiex akkwistat l-art tliet snin qabel l-espropriju. Mhux il-hlas ta' kumpens akbar in proporzjon mad-diskrepanza bejn iz-zewg stimi ta' kumpens abbazi tad-daqs taz-zewg porzjonijiet art esproprijati.

3) Ir-rikorrenti ccitat favur taghha estratt mis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Strasbourg tal-10 ta' Novembru 2009 fil-kawza "Schembri vs Malta".

4) Biex jigi stabbilit il-kumpens xieraq, il-Qrati ghandhom jikkunsidraw il-valur fis-suq tal-art wara l-espropriju. Ghalkemm il-kawtela hija necessarja minhabba l-ispekulazzjoni, fil-kaz tal-lum irrizulta car li l-mizura adoperata mill-Bord biex tasal ghall-kumpens ta' art ferm anqas fid-daqs minn dik in kwistjoni kien sporzjonat negattivament a skapitu tal-art mertu ta' din il-kawza bil-konsegwenza li l-kumpens akkordat ma kienx xieraq.

5) Ir-rikorrenti talbet sabiex din il-Qorti tiffissa hi l-kumpens xieraq ghall-art esproprijata.

Ikkunsidrat –

Fis-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub, l-intimati jghidu **fil-qosor** hekk –

1) Is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et" ghandha tkun gwida ghal din il-Qorti sabiex tiddetermina l-kawza tal-lum.

2) Fil-kaz tal-lum, il-Bord mhux biss hares lejn l-Art.18 u 18A tal-Kap.88 biex wasal ghall-kumpens izda anke fuq l-Art.17. U fil-kawza "J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et" kien trattat l-Art.17. Kemm fil-kaz tal-lum kif ukoll fid-decizjoni citata, il-fatti kienu l-istess ghaliex kienet art agrikola bil-bini fuqha li in segwitu ntuzat bhala parti mill-progett tal-Isptar Mater Dei u li kienet akkwistata bi prezz waqt li l-kumpens likwidat wara l-espropriju kien inferjuri.

3) Is-sentenza l-ohra quddiem il-Bord li kienet tinvolvi l-istess rikorrenti ma taghmilx stat ghall-fini tal-kawza tal-lum u ghalhekk kull riferenza ghal xi art ohra ghandha tigi skartata bhala prova ghall-fini ta’ din il-kawza. Bil-procedura kostituzzjonali, ir-rikorrenti ma tistax tiftah il-mertu tad-decizjoni tal-Bord mill-gdid anke meta jitqies li fil-kaz tal-lum il-kapacita’ teknika u l-imparzjalita’ tal-Bord mhix tigi attakkata fir-rikors promotur.

4) It-tifsira korretta tal-Art.25(3) ghandha tkun fis-sens li c-Chairman tal-Bord ghandu joqghod fuq il-valutazzjoni tal-periti izda b’ebda mod ma hu qed jeskludi id-dritt ta’ appell.

5) Din il-Qorti m’ghandhiex il-funzjoni istituzzjonali li tirrevedi l-valutazzjoni tal-art kif saret mill-Bord. Inoltre lanqas ma tista’ taghmel revizjoni billi mhix teknika u fil-kaz tal-lum ir-rikorrenti ma ghamlet l-ebda talba ghall-hatra ta’ perit tekniku.

6) Kuntrarjament ghal “J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et”, il-fatti li wasslu ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropea ta’ Strasbourg fil-kawza “Schembri vs Malta” huma ghal kollox differenti mill-kaz tal-lum. Hemm il-punt krucjali kien il-fattur tad-dewmien bejn id-data tal-esproprju u d-data tad-determinazzjoni tal-kumpens.

7) Ghalkemm fid-determinazzjoni tal-quantum tal-kumpens huwa vitali li jinzamm *a fair balance* bejn l-individwu u l-komunita’, fl-istess waqt element ta’ flessibilita’ huwa necessarju.

8) Fi kwalunkwe kaz l-Art.1 tal-Ewwel Protokoll – *does not guarantee a right to full compensation in all circumstances.*

Ikkunsidrat –

Fil-kaz tal-lum, mhux kontestat li l-art tar-rikorrenti kienet esproprijata ghal skop jew interess pubbliku. Ghalhekk din il-Qorti mhux se tirreferi ghall-gurisprudenza estensiva

u kopjuza tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-Qorti Ewropea li tittratta d-determinazzjoni tal-iskop jew interess pubbliku.

Li pero' certament sejra taghmel din il-Qorti huwa li tara kif tinkwadra l-lanjanza specifika tar-rikorrenti f'din il-kawza fil-kuntest tad-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea citati minnha. Dan ukoll sabiex tqis il-fondatezza tat-tesi tar-rikorrenti li filwaqt li fil-kawza "J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et" ir-rimedju mitlub kien abbazi tal-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, fil-kaz taghha kien jinvesti ukoll l-Art.37 tal-Kostituzzjoni.

Ghar-rigward ta' l-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (supra) kien interpretat li jikkomprendi tliet regoli distinti –

First, it states the principle of peaceful enjoyment of property ;

Second, it regulates the conditions to which the deprivation of possessions is subjected ;

Third, it contains the recognition that States are entitled to control the use of property in accordance with general interest.

("Sporrong and Lonnroth vs Sweden" [1982] ; "James and Others vs United Kingdom" [1985] ; "Lithgow and Others vs United Kingdom" [1986] ; "Agosi vs United Kingdom" [1986] ; u "Poiss vs Austria" [1987])

Huwa rikonoxxjut fil-gurisprudenza taghna u tal-Qorti Ewropea li l-Istat ghandu d-dritt u l-poter li jirregola l-uzu tal-propjeta' in konformita' mal-interess generali. F'dan l-esercizzju l-Istat ghandu jgawdi margini wiesgha ta' diskrezzjoni, ghad illi l-esercizzju ta' diskrezzjoni ghandu jibqa' dejjem f'limiti li jassiguraw li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop persegwit ikun hemm proporzjon fis-sens li min ikun sofra l-ingerenza jew privazzjoni tal-propjeta' tieghu ma jkunx assoggettat ghal sagrificcju partikolari.

Ghalkemm id-decizjonijiet tal-Qorti Ewropea jaffermaw li *the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value would normally constitute a disproportionate interference,* ikomplu jaffermaw li dawk il-*legitimate objectives of public interest such as pursued in measures of economic reforms or measures designed to achieve a greater social justice may however call for less than the reimbursement of the full market value.* Fejn si tratta ta' kumpens xieraq, l-interpretazzjoni li tat il-Qorti Ewropea kienet favur li tikkoncedi lill-gvernijiet diskrezzjoni vasta ghalkemm mhux assoluta.

Fil-kaz tal-lum, l-art esproprijata saret taghmel parti mill-Progett tal-Isptar Mater Dei. Ma ghandux ikun hemm dubbju li l-progett kien intiz sabiex jitkattar aktar gustizzja socjali billi jassikura li l-kura medika tinghata lill-pazjent bla hlas minn struttura ospedaljiera moderna mghammra bl-ahjar teknologija disponibbli. L-element tal-proporzjonalita' irid jitqies bhala l-bilanc bejn l-interess partikolari tal-privat li jgawdi l-propjeta' tieghu u l-interess tal-kollettivita' ghall-gustizzja socjali.

Il-lanjanza tar-rikorrenti ddur kollha kemm hi fuq paragun fil-mod kif kien erogat il-kumpens mill-Bord fiz-zewg sentenzi li kienet involuta fihom ir-rikorrenti. Tghid li ghax ghal art ta' 54 metri kwadri kien likwidat kumpens ta' €24,635.45, il-fatt li ghal art ta' 4047 metri kwadri kien likwidat kumpens ta' €38,900.54, ifisser li dan tal-ahhar ma kienx kumpens xieraq u ghalhekk kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali garantiti bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea.

Ghar-ragunijiet li ndikat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza <u>"J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et"</u> (op. cit.) l-argument tar-rikorrenti ma jistax iregi.

B'din il-procedura, ir-rikorrenti mhix qed tattakka jew inkella tittenta li timpunja d-disposizzjonijiet tal-Kap.88 li jirregolaw l-kalkolu u l-ghoti tal-kumpens. <u>Inkella xi disposizzjoni ohra tal-Kap.88</u>. Lanqas ma qed tghid li l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet ma jaghtix garanzija ta' indipendenza jew imparzjalita'. <u>Anzi ir-rikorrenti qaghdet</u>

attenta ferm li propju ma tghid xejn minn dan. L-argument tar-rikorrenti huwa kjarament intiz sabiex igieghel lil din il-Qorti tiehu posizzjoni f'materja li mhux kompetenza taghha li tiehu. Mhux rwol ta' din il-Qorti sservi bhala appell mid-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tidhol fid-diskrezzjoni ta' kif il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet wasal biex iffissa l-kumpens lir-rikorrenti ghar-rigward tal-art mertu ta' din il-kawza. U aktar minn hekk, mhux kompetenza ta' din il-Qorti li tipprova taghmel hekk fuq esercizzju ta' paragun ma' pronunzjament iehor ta' l-istess Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fi procediment separat u distint minn dak mertu ta' din il-kawza.

Is-sostanza tal-Art.37 tal-Kostituzzjoni tixbah hafna l-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa ghalhekk li s-sentenza "J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et" (op. cit.) hija rilevanti ghall-kaz tal-lum. F'dik il-kawza l-art kienet agrikola u meta kienet akkwistata r-rikorrenti ghazlet li thallas prezz li kien ben superjuri ghal dak li kien jithallas ghal art agrikola. Fil-kaz tal-lum l-art kienet agrikola wkoll bi xi bini fuqha. Certament li r-rikorrenti ma kenitx tipposjedi art fabbrikabbli. Ghalhekk f'socjeta' fejn kull operazzjoni li tinvolvi l-propjeta' mmobbiljari hi strettament kontrollata mil-ligi maghmula fl-interess komuni ma jaghmel l-ebda sens li wiehed jitkellem dwar il-valur taghha fis-suq hieles b'mod ghal kollox distakkat mir-restrizzjonijiet fuqha imposti mil-ligijiet u r-regolamenti fir-rigward tal-izvilupp taghha maghmulin ghall-gid komuni u ghat-tqassim gust tal-gid.

Sabiex ir-rikorrenti tesigi rimedju skond l-Art.37 tal-Kostituzzjoni trid tipprova b'mod sodisfacjenti li l-fatti jinkwadraw ruhhom fl-estremi tas-subinciz 1. Vjolazzjoni tal-Art.37 tiskatta jekk ikun hemm privazzjoni totali tal-propjeta' jew ta' xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew minghajr il-hlas ta' kumpens xieraq – kif qed jigi allegat li gara mir-rikorrenti fil-kaz tal-lum. Skond dak l-istess artikolu, il-kumpens ghandu jigi stabbilit mil-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu ghandha tkun soggetta ghall-iskrutinju tal-Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Fil-kaz taghna, din il-

mansjoni hija vestita fil-Bord li huwa strutturat b'mod mil-ligi stess sabiex ikun imparzjali u kompetenti.

Dwar il-kwistjoni tal-"kumpens xieraq" l-awturi Harris, O'Boyle & Warbrick fil-ktieb *"Law of the European Convention on Human Rights"* (Oxford University Press – Second Edition – 2009) – Pg.680 – 686 ighidu hekk -

What it (b'riferenza ghall-Qorti Ewropea) *has said is that the need for a 'fair balance' between the public and the private interest that runs through Article 1 of the First Protocol requires, in all but the exceptional case, some compensation …*

The level of compensation must be 'reasonably related' to the value of the property taken. The general measure of compensation for an expropriation is stated in Pincova and Pinc v Czech Republic (2002) as one that is 'reasonably related' to its "market" value as determined at the time of the expropriatrion. However Article 1/1/2 requires neither full compensation nor the same level of compensation for every category of deprivation. In James v UK (op cit) 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 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 Court is unlikely …

it would be a rare case for the Court to find a breach of Article 1 of the First Protocol by reason of the level of compensation alone.

(sottolinear ta' din il-Qorti)

To summarize, in general the guiding principle remains the 'fair balance', reliance upon which is necessary to establish any right to compensation for nationals. It is

also a principle that leaves a wide, though not unlimited, margin of appreciation to the state to determine what the level of compensation should be.

Skond ir-rikorrenti, il-kumpens ghall-4047 metri kwadri art esproprijati kellu jirrifletti l-prezz tal-akkwist flimkien flimkien mal-ispejjez. Pretesa ta' dik ix-xorta kienet respinta f"J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et" (op. cit.) u s-sentenzi tal-Qorti Ewropea jsostnu dik il-linja. Il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet li ghandu l-mansjoni skond il-ligi sabiex jakkorda l-kumpens iffissa kumpens inferjuri ghall-aspettativa tar-rikorrenti fi process imparzjali u indipendenti liberu u mparzjali. In diskussjoni hawn mhux *the method of compensation* ghaliex ma hemmx prova li fil-kuntest tal-proceduri tal-kaz li kien deciz mill-Bord fid-19 ta' Frar 2009 kien *manifestly without reasonable foundation.* Il-*fair balance* jippresupponi li s-sistema legali taghti lir-rikorrenti l-opportunita' li taghmel rappresentazzjonijiet taghha. U hekk sar.

L-awturi Pieter van Dijk, Fried van Hoof, Arjen van Rijin and Leo Zwaak (eds.) fil-ktieb *"Theory and Practice of the European Convention on Human Rights"-* (Fourth Edition - Intersentia – 2006 - Pg. 881 et seq) ighidu hekk -

… the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether a 'fair balance' has been struck by the interest of the community and the requirements of the protection of the indiviudual's fundamental rights.. This means, in particular, that there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any mesaure depriving a person of his possessions.

According to the Court, compensation terms are material to the assessment of whether the contested measure respects the requisite fair balance and whether or not it imposes a disproportionate burden. In this connection the Court holds that the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference. However

legitimate objectives of public intrest may call for less than reimbursement of the full market value" …

Decisive is whether in the context of a lawful expropriation a disproportionate and excessive burden has been imposed on the individual. This requires an overall examination of the various interests in issue, and bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. Therefore it is necessary to look behind apperances and investigate the realities of the situation complained of …

Fil-kuntest tal-premess, din il-Qorti ma ssibx li l-kumpens moghti mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fil-kawza Nru. 7/1995 u deciza fid-19 ta' Frar 2009 imur kontra l-Art.37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi –

<u>Fl-ewwel lok</u>, tilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat Generali u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

<u>Fit-tieni lok</u>, tichad it-tieni eccezzjoni preliminari.

<u>Fit-tielet lok</u>, tilqa' l-eccezzjonijiet fil-mertu.

<u>Fir-raba' lok</u>, tichad it-talba tar-rikorrenti.

<u>Fil-hames lok</u>, tordna li r-rikorrenti u l-intimat Kummissarju tal-Artijiet ihallsu l-ispejjez taghhom, u dan b'applikazzjoni ta' l-Art.223(3) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta.

< Sentenza Finali >

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