MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tad-9 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 713/1999/1

Rikors numru 713/1999 FS

Lawrence Fenech Limited u b'digriet tal-10 ta' Jannar 2011 giet korretta ghal L.M. Fenech Holdings Limited
v.
Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Ġenerali

1. Dan huwa appell minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-30 ta' Jannar 2012 li sabet illi l-kumpens mogħti lis-soċjetà attriċi għat-teħid ta' proprjetà tagħha taħt l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi ["Kap. 88"] ma kienx kumpens xieraq u proporzjonat, u għalhekk it-teħid sar bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni ta'

Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"].

2. Bir-rikors li bih inbdiet il-kawża l-attriċi fissret illi, wara proċedura għat-teħid tal-art tagħha taħt il-Kap. 88, il-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet ["il-Bord"] kien ordnalha tittrasferixxi lill-Kummissarju tal-Artijiet ["il-Kummissarju"] biċċa art tal-kejl ta' sebgħa u disgħin metru kwadru (79m^2) bil-prezz ta' ħames mija u erbgħa u tletin lira ta' Malta u sebgħin ċenteżmu (Lm534.70), biċċa art oħra ta' erba' metri kwadri u nofs (4.5m^2) bil-prezz ta' tlieta u għoxrin lira u tmenin ċenteżmu (Lm23.80), u biċċa art oħra ta' ħames mija u għoxrin metru kwadru (520m^2) bil-prezz ta' elfejn, disa' mija u ħamsa u għoxrin lira (Lm2,925).

3. Billi dehrilha illi l-kriterji u l-*quantum* tal-kumpens ma kinux xierqa u kif iridu l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, l-attriċi talbet illi l-qorti, wara li tgħid (i) illi l-kriterji li fuqhom qagħad il-Bord u (ii) il-kumpens minnu stabilit huma bi ksur ta' dawk id-dispożizzjonijiet tal-liġi, (iii) tagħti "kull rimdju u direttiva li jidhrilha".

4. Il-konvenuti wieġbu illi l-kriterji li fuqhom qagħad il-Bord huma dawk li jrid il-Kap. 88 li, billi huwa liġi li daħlet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962, ma jistax jitqies bi ksur tal-Kostituzzjoni. Qalu wkoll illi taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma huwiex meħtieġ illi l-kumpens ikun dejjem daqs il-prezz tas-suq. L-istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament fl-istima tal-kumpens.

5. Il-parti tas-sentenza li hija relevanti għall-meritu tgħid hekk:

«Fil-każ in eżami il-Perit Fenech [wasal] għall-valuri segwenti:

«Plot A, b'kejl ta' 520 m.k. – Lm 50,000

«Plot B, b'kejl ta' 97 m.k. – Lm 9,326

«Plot C, b'kejl ta' 4.5 m.k. –Lm 432

«waqt li l-*quantum* li ġie ffissat mill-Bord kien is-segwenti:

«Plot A, b'kejl ta' 520 m.k. – Lm 2,925

«Plot B, b'kejl ta' 97 m.k. – Lm 534.70

«Plot C, b'kejl ta' 4.5 m.k. – Lm 23.80.

«Illi l-kriterji li ġew użati biex jikkalkulaw il-*quantum* tal-kumpens huma leżivi għad-drittijiet taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea, kwantu għall-fatt li dawn lanqas biss kienu applikabbli għall-każ għaliex diġà kien hemm permess għall-bini li nħareġ fuq din l-art u għalhekk l-art ma setgħet qatt tiġi kklassifikata bħala agrikola. Fiċ-ċirkostanzi partikolari l-qorti tqis li l-kumpens mogħti lir-rikorrenti [huwa] insuffiċjenti minħabba l-ammont baxx li ngħata. Huwa manifest illi tali kumpens offert ma jżommx u ma jirrispettax il-*fair balance”*. In-nuqqas ta’ proporzjon bejn valur u ieħor joltrepassa l-marġni forsi anke wiesgħa ta’ diskrezzjoni u latitudini li jgawdu l-qrati nazzjonali fl-applikazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. In-nuqqas ta’ kumpens xieraq poġġa lill-konjuġi Fenech fi preġudizzju u wassal biex jiġu leżi drittijiet fundamentali tagħhom.

«Għal dawn il-motivi l-qorti tiddikjara li l-kriterji applikati mill-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet fis-sentenzi fuq indikati ma kinux jissodisfaw ir-rekwiżiti ta’ u jivvjolaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

«Tiddikjara wkoll li l-kumpens stabbilit mill-Bord dwar l-Arbitraġġ jivvjola d-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

«Dwar it-talba għar-rimedju l-qorti tiddifferixxi l-kawża għal dan l-iskop għat-23 ta’ April, 2012 fl-10.00 *a.m.*

«Spejjeż kontra l-intimati.»

6. Il-konvenuti, wara li kisbu s-setgħa li jagħmlu hekk taħt l-art. 231 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili b’dikriet tas-27 ta’ Frar 2012, ressqu appell minn din is-sentenza b’rikors tas-7 ta’ Marzu 2012. L-aggravji tagħhom huma dawn:

i. il-Kummissarju kellu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju għax ma jweġibx għall-għemil tal-Bord;

ii. l-ewwel qorti ma setgħetx issib ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta’ dak li jgħid l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni; u

iii. fil-meritu, ma huwiex minnu illi l-kriterji li fuqhom qagħad il-Bord u l-*quantum* ta’ kumpens minnu likwidat huma bi ksur tal-Kostituzzjoni jew tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

7. L-attriċi wieġbet fil-21 ta’ Marzu 2012 u fissret għala, fil-fehma tagħha, l-appell għandu jiġi miċħud.

8. Fl-ewwel aggravju tagħhom il-konvenuti essenzjalment igħidu illi l-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens saret mill-Bord, mhux mill-Kummissarju, u għalhekk il-Kummissarju ma setax jinstab ħati ta' ksur ta' drittijiet, u kellu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju. Jistrieħu fuq dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-3 ta' Marzu 2009 *in re* <u>*Clayton Communications Co. Limited versus* Onor. Prim'Ministru *et*</u>:

«Id-dmir li joħloq l-istrutturi meħtieġa — sew jekk dawn ikunu qrati kif ukoll jekk ikunu tribunali amministrattivi mmexxija minn imħallfin jew maġistrati jew minn ġudikanti mhux togati — sabiex jitħarsu d-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni huwa dmir ta' l-istat. Jekk dik l-istruttura — fil-każ tallum il-Bord ta' l-Appell — tonqos li jħares dawk id-dispożizzonijiet fondamentali, ikun l-istat li jwieġeb għal dak in-nuqqas. Għalhekk, kontradittur leġittimu huwa l-istat, li, skond id-dispożizzjonijiet ta' l-art. 181B(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, jidher għalih l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta.»

9. L-art. 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

«**181B.** (1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:

«… … …

«(2) L-Avukat Ġenerali jirrappreżenta lill-Gvern 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. »

10. Fil-kawża ta' *Clayton Communications Co. Limited* ir-rimedju mitlub kien għall-ħarsien tal-jedd għal smigħ xieraq u billi, minħabba l-indipendenza tal-organu ġudizzjarju, ma hemmx "kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni", għall-gvern kellu jidher l-Avukat Ġenerali. Fil-każ tallum hemm kap ta' dipartiment tal-gvern inkarigat fil-materja ta' teħid ta' art għal skop pubbliku, li huwa, appuntu, il-Kummissarju konvenut.

11. Barra minn hekk, il-Kummissarju għandu interess fl-eżitu tal-kawża għax huwa l-kap tad-dipartiment

responsabbli għall-ħlas tal-kumpens. Għalhekk kellu f'kull każ ikun parti fil-kawża.

12. L-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda. Dan kollu qiegħed jingħad bla preġudizzju għall-kwistjoni jekk l-eċċezzjoni setgħetx titqajjem f'dan l-istadju, billi ma tressqitx quddiem il-qorti tal-ewwel grad.

13. It-tieni aggravju huwa msejjes fuq l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni:

«**47.** (9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37[1] ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma -

«(*a*) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

«(*b*) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

«(*ċ*) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

«(*d*) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (*b*)[2] jew paragrafu (*ċ*)[3] tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.»

14. Għalkemm din l-eċċezzjoni tressqet quddiem l-ewwel qorti din imkien ma qisitha. L-attriċi, fit-tweġiba tagħha, ma hijiex tinsisti fuq l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u tosserva illi "l-impostazzjoni reali tat-talba hija fuq il-godiment paċifiku tal-possessjonijiet fis-sens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll".

15. Fil-fatt, il-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962, u l-emendi li saru fih ma humiex tax-xorta msemmija fil-paragrafi (*a*) sa (*d*) tal-art. 47(9). Dan l-aggravju, għalhekk, safejn jolqot l-art. 37 tal-Kostituzzjoni, sejjer jintlaqa'.

---

1 Dwar ħarsien minn teħid ta' proprjetà bla kumpens.

2 Dwar aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti għal-likwidazzjoni tal-kumpens.

3 Dwar jedd ta' appell.

16. L-aħħar aggravju jolqot il-meritu u jgħid illi ma huwiex minnu illi l-kriterji li fuqhom qagħad il-Bord u l-*quantum* ta' kumpens minnu likwidat huma bi ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

17. L-ewwel qorti waslet għal din il-konklużjoni għax il-Bord qies l-art bħala waħda agrikola għalkemm fuqha kien hemm permess tal-bini, u għax il-*quantum* ta' kumpens kien ħafna inqas minn kemm qal li kellu jkun perit maħtur *ex parte* mill-attriċi.

18. Il-kwistjoni jekk l-art kellhiex titqies art tajba għall-bini jew raba' għall-għanijiet tal-Kap. 88 huwa punt ta' dritt u għalhekk mid-deċiżjoni tal-Bord hemm jedd ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell taħt l-art. 25(7) tal-Ordinanza. Ir-rimedju għalhekk kellu jintalab quddiem il-Qorti tal-Appell, mhux quddiem din il-qorti.

19. Il-kompitu ta' din il-qorti ma huwiex li tisma' appell mid-deċiżjoni tal-Bord iżda li tara jekk il-kumpens huwiex wieħed xieraq u proporzjonat, jif irid l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Biex il-kumpens jitqies xieraq ma huwiex bilfors meħtieġ li jkun daqs il-prezz fis-suq ħieles, iżda jekk id-differenza tkun hekk kbira illi jintilef il-proporzjon bejn kemm tassew jiswa l-jedd illi sejjer jittieħed lis-sid u l-kumpens li sejjer jitħallas għal dak it-teħid, mela l-kumpens ma jkunx xieraq u jkun hemm ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

20. Fil-każ tallum ċertament hemm nuqqas kbir ta' proporzjoni bejn il-kumpens likwidat mill-Bord u l-istima magħmula mill-perit maħtur *ex parte* mill-attriċi. Dan iżda ma huwiex biżżejjed, għax l-istima ta' perit *ex parte* la hija neċessarjament korretta u oġġettiva u lanqas ma torbot lill-qorti. Wara kollox, il-likwidazzjoni magħmula mill-Bord saret ukoll minn periti.

21. Għalkemm kien forsi jkun utli li kieku l-ewwel qorti ħatret perit ġudizzjarju flok qagħdet fuq stima *ex parte*, dan in-nuqqas jista' jiġi rimedjat għax fil-proċess hemm biżżejjed elementi ta' prova biex din il-qorti tista' tasal biex tgħid jekk il-kumpens likwidat huwiex raġonevolment proporzjonat ma' kemm tassew tiswa l-art.

22. L-art inxtrat mis-soċjetà attriċi b'kuntratt[4] tat-12 ta' Ġunju 1987[5] fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Kellha kejl ta'

---

[4] *Foll.* 71 *et seqq.* tal-proċess tal-ewwel qorti.

elfejn, erba’ mija u sittax-il metru kwadru (2,416m^2) u l-prezz kien ta’ tnax-il elf lira ta’ Malta (Lm12,000), jew erba’ liri u sebgħa u disgħin ċenteżmu kull metru kwadru (Lm4.97/m^2), daqs ħdax-il euro u tmienja u ħamsin ċenteżmu kull metru kwadru (€11.58/m^2). Il-permess tal-bini kien inħareġ fl-14 ta’ April 1987[6] u għalhekk dan il-prezz ġà kien iqis l-art bħala tajba għall-bini.

23. Lill-attriċi tteħdulha, b’kollox, sitt mija u wieħed u għoxrin metru kwadru u nofs (621.5m^2)[7] u l-kumpens b’kollox kien ta’ tlitt elef, erba’ mija u tlieta u tmenin lira u ħamsin ċenteżmu (Lm3,483.50)[8], daqs tmint elef, mija u erbatax-il euro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€8,114.37), jew tlittax-il euro u sitt ċenteżmi kull metru kwadru (€13.06/m^2), li huwa iżjed minn kemm ħallset l-attriċi biex xtrat l-art.

24. Ukoll jekk tqis illi l-valur seta’ żdied meta l-art ittieħdet sentejn wara li nxtrat, u illi mhux il-partijiet kollha tal-art għandhom l-istess valur, il-kumpens huwa eqreb tal-prezz li bih l-attriċi xtrat l-art milli tal-istima tal-perit minnha maħtur *ex parte* li fuqu qagħdet l-ewwel qorti. Jidher għalhekk illi hija l-istima li fuqha qagħdet l-ewwel qorti, u mhux il-kumpens likwidat mill-Bord, li hija għal kollox nieqsa minn proporzjon ma’ kemm tassew tiswa l-art.

25. Billi għalhekk, fil-fehma tal-qorti, ma ntweriex illi l-kumpens likwidat u l-kriterji li fuqhom inħadem ma humiex xierqa, ma hemm ebda ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u dan l-aggravju għandu jintlaqa’.

26. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, wara li tiċħad l-eċċezzjoni ta’ nuqqas ta’ leġittimazzjoni passiva tal-Kummissarju konvenut, tilqa’ l-appell, tħassar is-sentenza appellata u tgħid illi ma kien hemm ebda ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

27. L-ispejjeż tal-eċċezzjoni miċħuda jħallasha l-Kummissarju konvenut. L-ispejjeż l-oħrajn kollha, kemm

---

5 Dak iż-żmien is-soċjetà attriċi kien jisimha *Windmill Holdings Limited*.

6 *Fol.* 47 tal-proċess tal-ewwel qorti.

7 $520m^2 + 97m^2 + 4.5m^2 = 621m^2$.

8 Lm2,925 + Lm534.70 + Lm23.80 = Lm3,483.50

tal-ewwel grad u kemm tal-appell, tħallashom is-soċjetà attriċi.

< Sentenza Finali >

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