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. 37/2011/1

B & B Property Development Co. Ltd. (C1329)

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

[1] Dawn il-proceduri jirrigwardaw zewg appelli minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha fil-5 ta' Lulju 2012 li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet hekk:
"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mir-rikors tas-socjeta' rikorrenti billi tilqa' l-ewwel zewg talbiet

u tiddikjara li l-agir tal-intimat f'dan il-kaz wassal ghall-ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-istess Konvenzjoni; tilqa' ukoll it-tielet talba u tillikwida l-ammont ta' hmistax-il elf Ewro (€15,000) bhala danni morali u tilqa' ukoll ir-raba' talba billi tikkundanna lill-Kummissarju tal-Artijiet ihallas lis-socjeta rikorrenti B. & B. Property Development Co. Ltd., din is-somma hekk likwidata; tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-hames talba in vista tal-fatt li l-ittra ufficjali li tikkontjeni l-offerta' ta' kumpens giet pprestata fil-mori ta' dawn il-proceduri.

"L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kollha mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet."

[2] Minn din is-sentenza appellaw iz-zewg partijiet;

[3] Is-socjeta` rikorrenti permezz tal-appell taghha qed titlob:
"… … … li din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha tilqa' dan l-appell u tirriforma s-sentenza appellata tal-5 ta' Lulju 2012 billi, filwaqt li thassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza li permezz taghha giet likwidata s-somma ta' €15,000 bhala kumpens ghal danni morali favur l-esponenti, tghaddi sabiex tillikwida l-kumpens ghal danni morali favur l-esponenti, tghaddi sabiex tillikwida l-kumpens dovut lill-istess esponenti, konsistenti kemm f'danni morali u kemm f'danni pekunarji, f'dik is-somma ghola li din l-istess Onorabbli Qorti jidhrilha li tkun xierqa u opportuna fic-cirkostanzi, u tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-appellat;

[4] L-intimat permezz tal-appell tieghu qed jitlob;
"… … … li din Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Onorabbli Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet premessi deciza fil-5 ta' Lulju, 2012, u minflok tilqa' dan l-appell, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellata."

[5] Is-sentenza tal-ewwel Qorti li fiha hemm il-kontenut tar-rikors promotur tal-gudizzju kif ukoll dak tar-risposta

tal-intimat qed tigi hawn riprodotta ghall-ahjar intendiment ta’ dan l-appell:-
“Il-Qorti:

“Rat ir-rikors li s-socjeta’ rikorrenti resqet fil-21 ta’ Gunju 2011, li jaqra hekk:

“Illi permezz ta’ kuntratt ta’ akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello tal-21 ta’ Ottubru 1978, is-socjeta’ rikorrenti, gja’ maghrufa bhala Z.P.S. Limited, xtrat u akkwistat, fost ohrajn, porzjoni diviza ta’ art maghrufa bhala “Ta’ Biccieni”, ossia “Ta’ Bieb is-Sultan”, li tinsab gewwa Zabbar, tal-kejl ta’ sitt elef, sitt mija u tlieta u hamsin (6,653) metri kwadri, kif ahjar deskritta fl-istess imsemmi kuntratt u fil-pjanti hemm annessi;

“Illi l-Kummissarju intimat, in segwitu ta’ dikjarazzjoni maghmula fl-20 ta’ Novembru 1987 mill-Eccellenza Tieghu, il-President ta’ Malta, bis-sahha ta’ Artikolu 3 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta), li giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ai termini tal-Artikolu 8(1) tal-istess imsemmija Ordinanza taht avviz numru sitt mija u wiehed u disghin (691), esproprija b’xiri assolut mill-poter tas-socjeta’ rikorrenti u ta’ terzi persuni porzjoni diviza ta’ art gewwa Zabbar tal-kejl ta’ elf, hames mija u tmintax (1,518) metri kwadri;

“Illi porzjoni tal-kejl ta’ elf, tlett mija u disa’ u ghoxrin (1,329) metri kwadri, formanti parti mill-art esproprjata, hija proprjeta’ tas-socjeta’ rikorrenti, gja’ akkwistata minnha permezz tal-kuntratt tal-21 ta’ Ottubru 1978, filwaqt illi r-rimanenti porzjoni ta’ mija u disgha u tmenin (189) metri kwadri kienet proprjeta’ ta’ terzi persuni;

“Illi sussegwentement, permezz ta’ dikjarazzjoni maghmula fit-23 ta’ Jannar 2004 mill-Eccellenza Tieghu, il-President ta’ Malta, bis-sahha ta’ Artikolu 3 tal-istess imsemmi Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, li giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern skond l-Artikolu 9 (1) tal-istess imsemmi Kapitolu taht avviz numru sitta u hamsin (56), il-Kummissarju intimat irrilaxxa zewg

porzjonijiet divizi ta’ art mill-art gja’ esproprjata, proprjeta’ tas-socjeta’ rikorrenti, tal-kejl ta’ tnejn u sittin (62) metri kwadri u tlieta u sebghin (73) metri kwadri rispettivament u dan billi dawn ma kinux aktar mehtiega ghal skop pubbliku;

“Illi ghalhekk, il-Kummissarju intimat, effettivament esproprja, mill-poter tas-socjeta’ rikorrenti, porzjoni diviza ta’ art tal-kejl ta’ elf, mija u erbgha u disghin (1,194) metri kwadri;

“Illi ghalkemm il-Kummissarju intimat ilu diversi snin li ha pussess tal-art esproprjata, inkluz iz-zewg porzjonijiet ta’ art hawn fuq deskritti illi l-istess Kummissarju intimat irrilaxxja biss 17-il sena wara li kien ha pussess effettiv taghha minghajr ma ghamel xejn biha fil-perjodu imsemmi, huwa baqa’ ma ha l-ebda pass sabiex ihallas il-kumpens gust li huwa dovut lis-socjeta rikorrenti skont il-ligi;

“Illi permezz ta’ ittra ufficjali tal-25 ta’ April 2008, maghmulha taht, fost l-ohrajn, Artikolu 460 (1) tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta), is-socjeta’ rikorrenti interpellat lill-Kummissarju intimat sabiex ihallasha kumpens gust ghall-art esproprjata kif jipprovdi l-imsemmi Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“Illi ghalkemm b’ittra ufficjali tas-16 ta’ Mejju 2008, il-Kummissarju intimat informa lis-socjeta’ rikorrenti illi l-kaz taghha kien qieghed jinghata attenzjoni xierqa, huwa xorta wahda baqa’ inadempjenti;

“Illi konsegwentement, is-socjeta’ rikorrenti giet kostretta tintavola kawza kontra l-istess Kummissarju intimat, ossia rikors guramentat numru 21/2009 AL, li permezz taghha hija talbet lill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili sabiex tikkundanna lill-istess Kummissarju sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-istess Onorabbli Qorti, jipprocedi billi jinnotifika b’mod formali lill-istess socjeta’ rikorrenti b’avviz ghall-ftehim, ossia bl-ammont ta’ kumpens illi huwa jkun lest illi jhallas lis-socjeta’ rikorrenti

fir-rigward ta’ dik il-porzjoni ta’ art illi giet esproprjata mill-poter taghha, u sabiex tistabilixxi r-rata ta’ imghax u d-data b’effett minn meta ghandu jithallas dan l-imghax mill-Kummissarju intimat fuq il-valur tal-kumpens li jigi talvolta dikjarat minnu;

“Illi permezz ta’ sentenza moghtija nhar l-14 ta’ Ottubru 2010, l-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili ddecidiet ir-rikors guramentat tas-socjeta’ rikorrenti billi, filwaqt illi cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-Kummissarju intimat, ikkundannat lill-istess Kummissarju intimat sabiex fi zmien xahrejn mid-data tal-istess sentenza jinnotifika b’mod formali lis-socjeta’ rikorrenti b’avviz ghall-ftehim, ossia bl-ammont ta’ kumpens illi huwa lest li jhallas lill-istess socjeta’ rikorrenti fir-rigward ta’ dik il-porzjoni ta’ art esproprjata mill-poter taghha, liema ammont huwa ta’ sitt mija u wiehed u erbghin elf u hames mitt Ewro (€641,500) u billi stabbiliet ir-rata ta’ imghax bhala dik ta’ hamsa fil-mija (5%), dekorribbli skont il-ligi mill-20 ta’ April 1987, jigifieri mid-data illi fiha l-Gvern ta’ Malta ha l-pussess tal-art in kwistjoni;

“Illi permezz ta’ rikors ta’ appell tat-2 ta’ Novembru 2010, il-Kummissarju intimat talab lill-Onorabbli Qorti tal-Appell sabiex joghgobha thassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tal-14 ta’ Ottubru 2010 a bazi tal-aggravju uniku illi l-imsemmija Qorti ma kellha l-ebda gurisdizzjoni sabiex tillikwida kumpens ghall-esproprju ta’ immobbli, b’indifferenza assoluta ghal dak stabbilit f’Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, ossia ligi specjali li tipprovdi procedura specjali li ghandha tigi adoperata f’sitwazzjonijiet fejn il-Gvern irid jaghmel hlas ghall-esproprju;

“Illi permezz ta’ ftehim milhuq bejn is-socjeta’ rikorrenti u l-Kummissarju intimat nhar is-16 ta’ Novembru 2010 (Dokument ‘Z’), il-Kummissarju intimat intrabat illi jcedi l-appell interpost minnu sa zmien gimgha, ossia sa mhux aktar tard min-nhar it-23 ta’ Novembru 2010;

“Illi mis-suespost jirrizulta, ghalhekk, illi l-Kummissarju intimat kellu jinnotifika lis-socjeta’ rikorrenti b’avviz ta’

ftehim sa mhux aktar tard mill-14 ta' Dicembru 2010 u kellu ukoll icedi l-appell minnu intavolat sa mhux aktar tard mit-23 ta' Novembru 2010, u dan sabiex, finalment, jibda l-process li ghandu jwassal biex jithallas il-kumpens gust lis-socjeta' rikorrenti ghall-art li giet esproprjata mill-poter taghha permezz tad-dikjarazzjoni tal-20 ta' Novembru 1987;

"Illi madanakollu, sal-lum, il-Kummissarju intimat la ghadu hareg l-avviz ghall-ftehim skont is-sentenza ghall-14 ta' Ottubru 2010, u lanqas ghadu ma ceda l-appell minnu intavolat, kif pattwit fil-ftehim tas-16 ta' Novembru 2010, bil-konsegwenza illi s-socjeta' rikorrenti ghadha sal-lum ma giet offruta l-ebda kumpens ghall-esproprju li sar aktar minn erbgha u ghoxrin (24) sena ilu;

"Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jistipula, fost ohrajkn, illi: "*Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*"

"Illi gie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali illi: "*Wiehed ghandu jifhem li meta kienet originarjament promulgata l-Ordinanza dwar it-Tehid tal-Art ghal Skop Pubbliku tramite l-procedura tal-esproprjazzjoni, il-legislatur kien mhux biss haseb ghat-tehid immedjat tal-pussess u d-disponibilita' tal-proprjeta' biex tigi utilizzata ghall-iskop li ghalih tkun giet esproprjata, imma ukoll ghall-process spedit ta' likwidazzjoni ta' kumpens dovut anke bit-twaqqif ta' Tribunal kwazi gudizzjarji b'kompetenza teknika in materja. Zgur li l-Ordinanza qatt ma kienet mahsuba biex tigi mehuda art meta l-iskop pubbliku ma jkunx jirrizulta stabbilit, u wisq anqas kien mahsub illi l-Gvern jiehu l-art, jutilizzaha ghall-ghexieren ta' snin u xi darba ihallas kumpens*";

"Illi gie ritenut ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali: "*Il-fatt li ma jithallasx kumpens meta ttiehed proprjeta' hu fattur determinanti ghall-Qorti meta tigi biex tiddeciedi jekk inzammx bilanc bejn l-interess privat u l-interess generali. Fattur iehor importanti huwa li "compensation for loss sustained could only constitute adequate reparation where it also took into account damage arising from length deprivation. <u>It had moreover to be paid within a reasonable time</u>. Illi din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel Qorti li l-intimat naqas li johrog avviz ghall-ftehim ghall-ghexieren ta' snin kontra dak li kien obbligat li jaghmel bil-ligi u nonostante interpellazzjonijiet anke gudizzjarji mir-rikorrenti baqa' ma ghamel xejn. Dan kollu jwassal ghal-lezjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom taht Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol billi ma nzammx il-bilanc rikjest*";

"Illi inoltre, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem sostniet: "*an excessive delay in paying compensation awarded for the nationalization of property will also engage Article 1 Protocol 1 since it constitutes an interference with the right of peaceful enjoyment of possession*";

"Illi apparti dan kollu, irid jinghad ukoll illi s-socjeta' rikorrenti qed tbati danni ingenti b'kagun tal-ghemil tal-Kummissarju tal-intimat billi s-socjeta' rikorrenti kienet intenzjonata illi tapplika l-kumpens offrut mill-Kummissarju intimat – anke jekk minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghha illi tikkontesta tali kumpens offrut taht id-dispozizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta – ghall-hlas ta' debitu illi l-istess socjeta' rikorrenti ghandha naxxenti minn facilitajiet bankarji moghtija lilha minn bank lokali, izda minflok, l-istess socjeta' rikorrenti qed tkun kostretta illi tibqa' thallas l-imghax – b'rata hafna aktar oghla minn dak kontemplat fil-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta – dekorribbli fuq l-istess debitu, kif jigi ppruvat aktar dettaljatament fil-kors ta' dawn il-proceduri.

"Illi s-socjeta' rikorrenti temmen illi l-agir tal-Kummissarju intimat fil-kaz odjern, inkluz, fost ohrajn, il-fatt illi huwa naqas milli joffrilha kumpens gust ghall-art li giet

esproprjata minnu fl-20 ta' Novembru 1987, jilledi d-drittijiet fundamentali taghha u li ghalhekk l-istess imsemmi Kummissarju intimat ghandu jigi kkundannat ihallasha kumpens ghat-tali lezjoni, liema kumpens ghandu jigi likwidat a bazi fost ohrajn, tal-entita' tal-art esproprjata, tat-tul taz-zmien involut, inkluz iz-zmien involut sabiex jigu rilaxxjati iz-zewg porzjonijiet divizi ta' art hawn fuq deskritti 17-il sena wara li dawn ittiehdu mill-pussess tas-socjeta' rikorrenti, u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz kif hawn fuq esposti;

"Talbet is-socjeta' rikorrenti tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

"Tiddikjara illi d-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti gew lezi meta l-Kummissarju tal-Artijiet intimat naqas milli joffri kumpens xieraq ghall-art esproprjata minnu nhar l-20 ta' Novembru 1987, u dan skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta];

"Tiddikjara ulterjorment illi d-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti gew ukoll lezi meta l-Kummissarju tal-Artjiet intimat esproprja z-zewg porzjonijiet divizi ta' art hawn fuq deskritti minghajr ma offra kumpens xieraq ghal dawn iz-zewg porzjonijiet ta' art esproprjati minnu nhar l-20 ta' Novembru 1987, sakemm irrilaxxjahom biss 17-il sena wara li dawn ittiehdu mill-pussess tas-socjeta' rikorrenti, u dan skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta];

"Tillikwida l-kumpens li ghandu jithallas mill-Kummissarju tal-Artijiet intimat lis-socjeta' rikorrenti ghar-ragunijiet hawn fuq premessi;

"Tikkundanna lill-Kummissarju tal-Artijiet intimat sabiex ihallas lis-socjeta' rikorrenti l-kumpens hekk likwidat;

“Taghti kull provvediment iehor li jkun xieraq u opportun, inkluz izda mhux limitatament ghall-ordni fil-konfront tal-Kummissarju intimat sabiex, f’dak iz-zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan, icedi l-atti tal-appell intavolati minnu fil-konfront tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili nhar l-14 ta’ Ottubru 2010 fil-kawza ossia rikors guramentat numru 21/2009 AL, u fl-istess zmien hekk stabbilit, li jinnotifika b’mod formali lis-socjeta’ rikorrenti b’avviz ghall-ftehim, ossia bl-ammont ta’ kumpens illi l-Kummissarju intimat lest li jhallas lill-istess socjeta’ rikorrenti fir-rigward ta’ dik il-porzjoni ta’ art esproprjata mill-poter taghha kif hawn fuq spjegat u kif ordnat bis-sentenza hawn fuq citata.

“B’rizerva ghal kull azzjoni spettanti lis-socjeta’ rikorrenti taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, u bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tal-Artijiet.

“Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, li in forza taghha eccepixxa illi:

“It-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

“It-talbiet tar-rikorrenti f’din l-istanza huma intempestivi, stante illi l-istess rikorrenti kellu rimedji ohra li kien fid-dover li jaghmel uzu minnhom qabel ma ntavola dan ir-rikors, izda dan naqas li jaghmel hekk;

“Ir-relazzjoni bejn il-partijiet huwa rregolat, kif fil-fatt indikaw l-istess rikorrenti fir-rikors taghhom, minn skrittura privata datata 16 ta’ Novembru 2010 li fil-fatt hija esebita mar-rikors promotur u mmarkata bhala Dokument ‘Z’;

“Qed jigi sottomess illi fil-fatt, ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet huma rregolati b’dik l-iskrittura u b’xejn izjed u li dik l-istess skrittura tirraprezenta l-istat ta’ ligi ta’ bejn il-partijiet;

“Il-fatt illi l-istess rikorrenti ffirmaw l-istess skrittura turi bic-car illi l-istess rikorrenti kienu kuntenti bill-kundizzjonijiet

tal-istess skrittura u in vista ta’ dan, l-istess rikorrenti ma jistghux jippretendu illi issa jaghmlu xi pretenzjonijiet li jmorru oltre t-termini tal-istess skrittura;

“Minghajr pregudizzju, jekk ir-rikorrenti jahseb illi ghal xi raguni jew ohra l-esponenti naqas milli jimxi mal-kundizzjonijiet tal-iskrittura u cioe’ Dokument Z mehmuz, dak li kellu jaghmel zgur ma kinitx kawza dwar l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem bhal ma qed jaghmel b’dan ir-rikors;

“Minghajr pregudizzju, jekk ir-rikorrenti deherlu li ghandu f’idejh skrittura (Dokument Z) valida ai termini legali li t-termini taghha ma gewx onorati mill-parti l-ohra, it-triq li kellu jaqbad kienet dik gudizzjarja sabiex tigi nfurzata l-istess skrittura;

“Zgur u b’ebda gidba tal-imaginazzjoni ma tista tinkwadra tali talba bhala vjolazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem meta l-istess rikorrenti lanqas biss ma ndenja ruhu li jiehu l-passi kollha skond il-ligi biex jinforza fil-konfront tal-esponenti l-istess skrittura, almenu sakemm dik t-talba (tal-infurzar) ma tigix definittivament deciza fl-istadji kollha;

“Dak li qed jigi allegat fir-rikors promotur, bir-rispett kollu, assolutament m’ghandux b’ebda mod jitqies bhala rilevanti ghall-iskopijiet ta’ talba kostituzzjonali ta’ din in-natura;

“Dawn l-istess konsiderazzjonijiet ivvantati mir-rikorrenti fir-rikors odjern huma konsiderazzjonijiet li gew ittrattati u solvuti ghas-sodizzfazzjon tal-partijiet involuti minhabba l-fatt li saret l-iskrittura li saret referenza ghaliha aktar ‘il fuq (Dokument ‘Z’) ghax kieku ma kienx hekk, dik l-istess skrittura ma kinitx tigi ffirmata;

“Ghaldaqstant, l-esponenti, in vista tas-suespost u in vista ta’ kull prova jew eccezzjoni li tista’ legalment tingieb quddiem din l-Onorabbli Qorti, umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

“Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

“Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

“Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

“Rat l-atti tal-kawza fl-istess ismijiet (numru 21/09) deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta’ Ottubru 2010, u li minnha sar appell li eventwalment gie cedut minhabba ftehim milhuq mill-partijiet fis-16 ta’ Novembru 2010;

“Illi din hi kawza verament ta’ ghib ghall-Gvern ta’ Malta. Il-Gvern esproprja art f’Haz Zabbar fid-9 ta’ Novembru 1987, u l-ewwel darba li hareg offerta’ ta’ ftehim u offra kumpens ghall-istess art kien fl-24 ta’ Frar 2012 – jigifieri, hamsa u ghoxrin sena wara! Il-Gvern jidher li fl-istess sena tal-esproprjazzjoni, cioe’ fl-1987, ha pussess tal-art (hlief ta’ bicctejn li ma kellux uzu ghalihom izda li rrilaxxja biss f’Jannar tal-2004), izda baqa’ ma offriex kumpens hlief fil-mori ta’ dawn il-proceduri. Mhux hekk, izda wara li l-intimat ittella’ l-Qorti biex ifittex jibda l-proceduri ta’ ghoti ta’ kumpens, l-istess gie ordnat mill-Qrati sabiex fi zmien xahrejn jinnotifika l-kumpanija rikorrenti bl-ammont ta’ kumpens li kien behsiebu jhallas, izda xorta ma ghamilx kif ordnat il-Qorti u l-offerta saret biss sena u erba’ xhur wara!

“Wara s-sentenza tal-14 ta’ Ottubru 2010, l-intimat appella, izda l-appell gie cedut wara ftehim milhuq fis-16 ta’ Novembru 2010. Hemm ukoll, l-intimat obbliga ruhu li johrog l-avviz ghall-ftehim “ai termini tas-sentenza”. L-intimat, pero’, injora l-ordni tal-Qorti u r-rabta kuntrattwali li dahal ghalih, u kien biss fil-kors tal-prezenti procedura, u in estremis, li ressaq l-offerta’ ta’ kumpens tieghu, b’mod li issa, fl-ahhar, is-socjeta’ rikorrenti, jekk mhux kuntenta bil-kumpens offrut, tista’ tikkontesta l-istess offerta’ quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet.

“Ir-raguni tad-dewmien tibqa’ dejjem dik ta’ nuqqas ta’ fondi. Fis-sebghinijiet u t-tmeninijiet gew mehuda hafna proprjeta` mill-Gvern minghajr ma jidher li kien hemm flus allokati ghalihom, bir-rizultat li hafna proprjetarji baqghu

ghal zmien twil bla kumpens (u hafna hekk ghadhom) u l-procedura ghall-konkluzjoni tat-tehid u l-ghoti tal-kumpens, hadet xejra ta' "go slow". Il-gvernijiet tal-lum huma rinfaccjati bi pretensjonijiet ghall-kumpens ghal tehid ta' proprjeta` li jmur lura ghal dawk iz-zminijiet (jekk mhux anke qabel), izda m'humiex qed jallokaw fondi bizzejjed biex dawn it-talbiet jigu determinati fi zmien qasir, bir-rizultat li hafna sidien qed jirrikorru ghall-proceduri legali biex forsi jaslu li jiehdu kumpens malajr.

"Din hi realta' li din il-Qorti tista' tiehu kaz taghha.

"Jibqa' l-fatt, li s-socjeta' rikorrenti ghadha sal-lum bla kumpens ghall-art li ttehditilha u n-nuqqas ta' finanzi issemma bhala wahda mill-konsiderazzjonijiet li wasslu ghad-dewmien. Kienu x'kienu c-cirkostanzi, darba li kien hemm ordni tal-Qorti, l-intimat ma kellu qatt jinjora l-istess u kellu jipprocedi bl-offerta' tal-kumpens fit-terminu li ffissat din il-Qorti.

"Minhabba dan id-dewmien, is-socjeta' rikorrenti, li hi fin-negozju ta' zvilupp ta' artijiet u bini, kienet kostretta tiehu self mill-bank sabiex takkwista l-likwidita' halli tkun tista' topera. Dan is-self ittiehed b'rati kummercjali ta' imghax, izda l-kumpens li se tiehu s-socjeta' sejjer ikun bl-imghax ikkalkolat b'rata anqas minn dik kummercjali. F'kazijiet ta' din ix-xorta, pero', il-kumpens li jinghata huwa wiehed morali ghall-oltragg, ghalkemm id-dewmien fid-determinazzjoni tal-esproprjazzjoni ta' dan il-kaz jista' jwassal ghat-telf finanzjarju lis-socjeta' rikorrenti. Apparti dan, cittadin ma ghandux jithalla jistenna 25 sena qabel ma' l-Gvern jibda jitkellem dwar kumpens tal-art li tkun ittehditlu.

"Fil-kawza ricenti fl-ismijiet "Vica Ltd. vs Kummissarju tal-Artijiet et", deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' Frar 2012, dik il-Qorti ghamlet enfasi fuq il-fatt li l-Gvern ikun qed jagixxi bi ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sid il-proprjeta` meta jiehu zmien twil biex jissetilja materja bhal din. Anke f'dak il-kaz, iz-zmien kien ta' hamsa u ghoxrin sena, u dik il-Qorti qalet li dak it-tul ta' zmien "certament li mhux zmien ragjonevoli". Dik il-Qorti sabet li b'dan id-

dewmien, l-intimat cahhad lis-socjeta’ rikorrenti mid-dritt taghha ghal smiegh xieraq fi zmien ragjonevoli fir-rigward tad-determinazzjoni tad-drittijiet civili taghha u dan bi vjolazzjoni tal-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Dik il-Qorti osservat ukoll illi:

“*Fil-fehma ta’ din il-Qorti, dan id-dewmien jammonta ghal ksur tad-dritt ta’ proprjeta` tas-socjeta’ rikorrenti taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex is-socjeta’ rikorrenti ilha ghal dawn is-snin kollha mcahhda mill-proprjeta` taghha minghajr ma hadet kumpens u ghalhekk, il-“bilanc” bejn l-interess taghha u l-interess generali ma nzammx.*”

Dan kollu jghodd ghall-kaz meritu ta’ dawn il-proceduri, u din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet li wasslu lil dik il-Qorti ssib din il-vjolazzjoni, li ghandhom japplikaw anke ghall-kaz odjern.

Is-socjeta’ rikorrenti trid kumpens anke ghal bicctejn art li gew esproprjati f’Novembru tal-1987, izda rrilaxxjati f’Jannar tal-2004. Ghalkemm dawn il-bicctejn art ma sarx uzu minnhom mill-Gvern u thallew ghad-dispozizzjoni tas-socjeta’ rikorrenti, il-fatt li s-socjeta’ rikorrenti thalliet ghal 17-il sena ma tafx x’se jigri minnhom, huwa ukoll oltragg bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, peress li l-Gvern zamm ghal zmien twil hajja, id-dikjarazzjoni li l-art kienet mehtiega ghal skop pubbliku u dan meta fil-fatt ma kienx hekk. Kif gie osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz “Cachia v. Avukat Generali et”, deciza fit-28 ta’ Dicembru 2001;

“*Minn dan johrog il-principju bazilari ghall-mertu taht ezami li fejn il-process tat-tehid tal-proprjeta` ma jkunx gie konkjuz, u allura, il-mizura setghet titqies f’dak l-istadju bhala wahda ta’ tehid ta’ pussess jew regolament ta’ uzu ta’ proprjeta`, l-istat kellu l-obbligu li jirrilaxxja l-possediment lill-individwu, proprjetarju taghhom biex igawdihom appena ikun jirrizulta li ma kinitx ghadha tokkorri r-raguni valida u gustifikattiva li pprovokat l-azzjoni tal-Istat.*”

“Ma jirrizultax li, f’dan il-kaz, il-Gvern agixxa bit-tempestivita’ li jixraq, prova din li kienet tispetta lilu.

“Ghar-rigward ta’ rimedju, il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kaz ta’ Vica Ltd., aktar qabel imsemmija, ordnat hekk:

“*Wara li kkunsidrat id-drittijiet fundamentali kollha li fil-fehma ta’ din il-Qorti gew lezi kif fuq spjegat, u wara li din il-Qorti qieset ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, inkluzi l-estensjoni tal-artijiet in kwistjoni u t-tul ta’ zmien tal-lezjonijiet imsemmija b’referenza ghall-artijiet rispettivi, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti appellanti ghandhom jinghatalhom kumpens ghal danni morali ta’ ghaxart elef Euro (€10,000).*”

“F’dan il-kaz, din il-Qorti tara li apparti dawn il-konsiderazzjonijiet, trid tiehu kont tal-fatt li l-intimat injora ordni tal-Qorti u kwindi tara li s-socjeta’ rikorrenti ghandha tinghata kumpens ghal danni morali ta’ €15,000.”

[6] Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkkonsidrat:

Il-Fatti

[7] Permezz ta’ Dikjarazzjoni Presidenzjali, datata 20 ta’ Novembru 1987 u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, giet espproprijata b’xiri assolut bicca art f’Haz Zabbar, maghrufa Ta’ Biccieni jew Ta’ Bieb is-Sultan, tal-kejl ta’ 1,329 mk, proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti.

[7.1] Wara cirka sittax (16) – il sena permezz ta’ Dikjarazzjoni Presidenzjali ulterjuri ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern, datata 23 ta’ Jannar 2004, gew rilaxxjati zewg partijiet minn din l-art, b’mod li ghalhekk il-porzjon ta’ art li effettivament baqghet esproprijata hija ta’ 1194 mk.

[7.2] Illi b’ittra ufficjali datata 25 ta’ April 2008, is-socjeta` rikorrenti interpellat lill-intimat sabiex johrog l-Avviz Ghal Ftehim u jigi ndikat il-kumpens offrut minnu; izda dan

baqa' inadempjenti bir-rizultat li s-socjeta` rikorrenti kellha tipprocedi gudizzjarjament ghal dan il-ghan.

[7.3] B'sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Ottubru 2010, l-intimat gie ordnat sabiex fiz-zmien xahrejn johrog l-Avviz Ghal Ftehim, b'kumpens ta' €641,500 bl-imghax bir-rata tal-5% dekorribbli mill-20 ta' April 1987. Min-naha tieghu, l-intimat appella minn din is-sentenza.

[7.4] Fis-16 ta' Novembru 2010 il-partijiet dahlu fi ftehim[1], li permezz tieghu, in succint, ftehmu li ma joqghodux mal-imsemmija sentenza f'dik il-parti fejn din stabbiliet il-kumpens li kellu jigi offrut mill-intimat, filwaqt li ftehmu li joqghodu ghall-kumplament tas-sentenza.

[7.5] Fil-mori ta' dawn il-proceduri, fit-30 ta' Novembru 2011, il-partijiet iffirmaw konvenju rigward il-porzjoni li baqghet milquta mill-espropriju, li permezz tieghu l-intimat obbliga ruhu li jbiegh lis-socjeta` rikorrenti din il-bicca art bil-prezz ta' €641,500 flimkien mal-imghax tal-5% dekorribbli mill-20 ta' April 1987. Din is-somma thallset dak in-nhar stess mal-konvenju lis-socjeta` rikorrenti, akkont tal-imghax li ddekorra sad-data tal-konvenju. Inoltre, il-partijiet ftehmu li sal-31 ta' Jannar 2012 l-intimat kellu jhallas lill-istess socjeta` rikorrenti s-somma ulterjuri ta' €641,500 rapprezentanti l-prezz tal-art, flimkien mal-bilanc tal-imghax dekorribbli sa dak in-nhar. Ftehmu wkoll li dan il-ftehim kien qed isir minghajr pregudizzju ghad-dritt tas-socjeta` rikorrenti li tikkontesta l-imsemmi prezz, stabbilit mill-intimat, quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet ["Il-Bord"]. Min-naha tieghu, l-intimat kellu jcedi l-appell interpost minnu.

[7.6] Fl-istess konvenju, il-partijiet zammew ferm il-kumplament tas-sentenza moghtija fl-14 ta' Ottubru 2012, u li ghalhekk, skont l-istess, l-intimat kellu johrog l-Avviz Ghal Ftehim mhux aktar tard mill-14 ta' Dicembru 2010.

---

[1] Fols.79-80

[7.7] Illi sad-data tal-prezentata tar-rikors promotur ta' dawn il-proceduri fil-21 ta' Gunju 2011, l-intimat kien ghadu ma harigx l-imsemmi Avviz, u ghalhekk is-socjeta` rikorrenti kellha tistitwixxi dawn il-proceduri bil-ghan li, *inter alia*, jigi ordnat li jaghti bidu ghall-process skont il-ligi biex jigi determinat mill-Bord il-kumpens dovut.

[7.8] Illi fil-mori ta' dawn il-proceduri, u cioe` fil-31 ta' Jannar 2012, l-intimat hallas lis-socjeta` rikorrenti s-somma ulterjuri ta' €641,500 skont l-imsemmi konvenju[2].

[7.9] Fl-24 ta' Frar 2012 l-intimat prezenta l-Avviz Ghal Ftehim quddiem il-Bord.

L-Appell tas-Socjeta` Rikorrenti

[8] Is-socjeta` rikorrenti tibbaza l-appell taghha fuq zewg aggravji: wiehed li jirrigwarda d-danni pekunarji li l-ewwel Qorti ma akkordatx, filwaqt li l-iehor jirrigwarda l-*quantum* tad-danni morali akkordati mill-ewwel Qorti, u li skont l-istess socjeta` huwa baxx.

[8.1] L-ewwel aggravju – Is-socjeta` rikorrenti, li tahdem fl-izvilupp tal-bini, issostni li l-ewwel Qorti, minbarra d-danni morali, kellha takkordalha wkoll danni pekunjarji peress li d-dewmien da parti tal-intimat li johrog l-avviz tal-ftehim indikanti l-kumpens offrut minnu kien kagun ta' telf finanzjarju sostanzjali ghaliha, peress li sabiex tkompli tmexxi x-xoghol taghha hija kellha tiehu self sostanzjali minn Bank lokali bl-imghax tat-tmienja fil-mija (8%), filwaqt li skont l-Att 12 tal-Kap. 88 l-imghax huwa stabbilit bil-hamsa fil-mija (5%).

[8.2] In sostenn ta' dan l-aggravju hija tirriferi ghall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ['Il-Konvenzjoni'], u ssostni li r-rimedju miftuh ghaliha skont il-Kap. 88 m'huwiex wiehed shih, imma parzjali, u ghalhekk meta l-ewwel Qorti llikwidat il-kumpens hija kellha tiehu in konsiderazzjoni wkoll dan il-fattur tat-telf finanzjarju soffert

[2] Fol. 86

mis-socjeta` minhabba d-dewmien da parti tal-intimat li jsegwi l-proceduri kontemplati fil-Kap precitat.

[8.3] Min-naha tieghu l-intimat jirribatti dan l-aggravju billi jghid li s-socjeta` rikorrenti diga` hadet kumpens sostanzjali u ragjonevoli meta fit-30 ta' Novembru 2011 hija rceviet minghand l-intimat is-somma ta' €641,500 akkont tal-imghax dovut bil-percentwali ta' hamsa fil-mija (5%), u fil-31 ta' Jannar 2012 irceviet minghandu s-somma ulterjuri ta' €641,500 bhala prezz tal-art esproprijata, bid-dritt li l-istess socjeta` tikkontesta dan l-ahhar ammont quddiem il-Bord ta' Arbitragg Dwar l-Artijiet fit-termini tal-Artikolu 22[5] tal-Att precitat. Ghalhekk jghid l-intimat, dan mhux kaz ta' "*partial reparation*" imma ta' "*restitutio in integrum*".

[8.4] <u>It-tieni aggravju</u> – Is-socjeta` rikorrenti tilmenta wkoll li l-*quantum* tad-danni morali akkordati lilha mill-ewwel Qorti fl-ammont ta' €15,000 huwa baxx meta jitqies il-fattur tad-dewmien f'diversi aspetti tieghu, u cioe`:
"[i] Dewmien ta' kwazi hamsa u ghoxrin [25] sena bejn id-data tad-dikjarazzjoni tal-Eccellenza Tieghu l-President ta' Malta, ossija d-9 ta' Novembru 1987, u d-data tal-hrug tal-Avviz Ghal Ftehim, ossija l-24 ta' Frar 2012;

[ii] Dewmien ta' kwazi sbatax [17] - il sena bejn id-data tad-dikjarazzjoni [Presidenzjali] ossija d-9 ta' Novembru 1987 u d-data li fiha gew rilaxxjati z-zewg porzjonijiet art hawn fuq imsemmija, ossija t-23 ta' Jannar 2003;

[iii] Dewmien ta' aktar minn sena u xahrejn bejn id-data li fiha l-appellat [intimat] kellu johrog l-Avviz Ghal Ftehim skont l-ordni moghtija lilu fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-14 ta' Ottubru 2010, ossija sa mhux aktar tard mill-14 ta' Dicembru 2010, u d-data li fiha effettivament hareg l-istess imsemmi Avviz, ossija l-24 ta' Frar 2012."

[8.5] Huwa wkoll jikkompara l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti ma' diversi kazijiet ohra, kemm lokali kif ukoll dawk decizi mill-Qorti Ewropea, li fihom, wara li nstab li kien hemm lezjoni tad-dritt fundamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-

Ewwel Protoll tal-Konvenzjoni, nghata kumpens aktar gholi bhala danni morali.

L-Appell tal-Intimat

[9] L-intimat isejjes l-appell tieghu fuq zewg aggravji: [a] li l-ewwel Qorti kellha tiddeklina milli tezercita l-gurisdizzjoni taghha stante li kien jezisti rimedju ordinarju ghall-ilment tas-socjeta` rikorrenti; u, inoltre, li dik il-Qorti ma kellhiex issib lezjoni ta' dritt tal-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti; u li semplici dikjarazzjoni gudizzjarja ta' vjolazzjoni tad-dritt fundamentali sancit bl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll, kienet fic-cirkostanzi, tikkostitwixxi rimedju adegwat.

[9.1] L-ewwel aggravju - Dan l-aggravju huwa maqsum f'zewg partijiet. Fl-ewwel parti l-intimat isostni li s-socjeta` rikorrenti kellha rimedju ordinarju ghad-disposizzjoni taghha billi tenforza l-ftehim iffirmat bejn il-partijiet tas-16 ta' Novembru 2010, u kull ma kellha taghmel l-istess socjeta` kien li tenforza dan il-ftehim, u mhux tirrikorri ghall-proceduri Kostituzzjonali. Fit-tieni parti, l-intimat isostni li l-ewwel Qorti ma kellhiex issib lezjoni tal-artikolu precitat, stante li fil-mori tal-proceduri odjerni din thallset kumpens sostanzjali u adegwat.

[9.2] Min-naha taghha, is-socjeta` rikorrenti ssostni li l-imsemmi ftehim ma jaghtix rimedju adegwat lis-socjeta` stante li dan ma jipprovdix ghall-hlas ta' kumpens. Inoltre, l-ammonti mhallsa lilha matul il-proceduri odjerni m'humiex adegwati ghal-lezjoni kostituzzjonali subita stante li l-kumpens gust ghad irid jigi stabbilit mill-Bord skont il-ftehim precitat.

[9.3] It-tieni aggravju – Dan l-aggravju hu fis-sens li il-kumpens moghti lis-socjeta` attrici huwa wiehed sostanzjali u adegwat tenut kont ukoll tal-fatt li s-socjeta` rikorrenti hadet lura zewg bicciet mill-art milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali, kif ukoll nghatat il-fakolta` li tikkontesta, kif fil-fatt ghamlet, il-*quantum* tat-tieni ammont ta' €641,500 quddiem il-Bord ta' Arbitragg Dwar l-Artijiet.

[9.4] Min-naha taghha, is-socjeta` rikorrenti tghid li s-semplici dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' dritt fundamentali taghha m'huwiex rimedju adegwat fic-cirkostanzi tal-kaz, u dan tenut kont tal-fatt li l-kumpens gust, rigward l-art espproprijata, ghad irid jigi stabbilit mill-Bord. Inoltre d-dewmien sostanzjali da parti tal-intimat biex johrog l-Avviz Ghal Ftehim, jirrendi inadegwat il-kumpens bhala danni morali ta' €15,000 stabbilit mill-ewwel Qorti.

Is-socjeta` rikorrenti tirrileva wkoll li, ghalkemm hija nghatat kumpens konsistenti f'zewg ammonti ta' €641,500 rapprezentanti imghax dovut u prezz tal-art espproprijata, hija ma nghatat ebda kumpens ghall-fatt li l-Gvern dam sbatax (17) – il sena sabiex jirrilaxxja l-bicctejn art li inizjalment kienu wkoll milquta mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali.

<u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

[10] Illi tenut kont tan-natura tal-aggravji sollevati mill-intimat, huwa opportun li dawn jigu trattati qabel dawk mressqa mis-socjeta` rikorrenti.

L-Appell tal-Intimat

[11] Fl-<u>ewwel aggravju</u> tieghu l-intimat isostni li l-ewwel Qorti kellha tiddeklina milli tezercita l-gurisdizzjoni taghha stante li s-socjeta` rikorrenti, qabel ma rrikorriet ghall-proceduri odjerni, kellha tinforza l-ftehim milhuq bejn il-partijiet fis-16 ta' Novembru 2010, u ghalhekk kellha miftuh ghaliha rimedju ordinarju adegwat sabiex jindirizza l-ilment taghha. Inoltre, li s-socjeta` rikorrenti diga` thallset kumpens sostanzjali u adegwat, u ghalhekk ma sofrietx pregudizzju, tenut kont ukoll tal-fatt li parti mill-art espproprijata nghatat lura lill-istess socjeta`.

[12] Il-fatti relevanti ghal dan l-aggravju huma dawn:-

[12.1]Wara s-sentenza moghtija fl-14 ta' Ottubru 2010 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fis-16 ta' Novembru 2010, u ghalhekk qabel l-istituzzjoni tal-proceduri odjerni fil-21 ta'

Gunju 2011, il-partijiet dahlu fi ftehim bejniethom fejn ftehmu hekk:
“[1] Il-partijiet jaqblu illi, minkejja dak li jinghad fis-sentenza hawn fuq citata, l-ammont ta’ kumpens ghall-art esproprijata li ghandu jigi offrut lil B&B mill-Kummissarju fl-avviz ghal ftehim ghandu jkun kwalsiasi ammont li jistabbilixxi l-Kummissarju skont id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghalhekk l-istess Kummissarju m’ghandux ikun marbut illi jistabbilixxi, u konsegwentement joffri, l-imsemmi kumpens fl-ammont ta’ €641,500.

“[2] Minkejja dak li jinghad fil-klawsola 1 hawn fuq, jibqa’ pattwit illi meta jinhareg l-avviz ghall-ftehim mill-Kummissarju ai termini tas-sentenza citata, B&B tirrizerva d-dritt illi, minbarra kwalsiasi kontestazzjoni ohra ai termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, tikkontesta l-ammont ta’ kumpens li jigi offrut fl-istess imsemmi avviz mill-Kummissarju skont id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.”

Fl-istess ftehim il-partijiet qablu wkoll li l-bqija tas-sentenza ghandha titqies bhala *res judicata* fil-konfront taghhom; u li l-intimat kellu jcedi l-appell tieghu sa zmien gimgha mid-data tal-ftehim.

[13] Il-Qorti tosserva li huwa manifest li dan il-ftehim ma jistax jitqies li jaghti rimedju adegwat biex jilqa’ ghall-ilment kostituzzjonali tas-socjeta` rikorrenti, stante li, fl-ewwel lok ma jipprovdix ghall-hlas ta’ kumpens f’danni morali ghal-lezjoni tad-dritt fundamentali subita mill-istess socjeta` rikorrenti, u, fit-tieni lok, ma jipprovdi ghall-ebda kumpens, la pekunjarju u lanqas morali, dwar it-tehid taz-zewg partijiet mill-art *de quo*, li wara sittax (16) – il sena mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali, gew eventwalment rilaxxjati mill-intimat.

[13.1]Illi fit-tieni parti tal-aggravju tieghu l-intimat isostni li l-ewwel Qorti ma kellhiex issib li kien hemm lezjoni tad-dritt fundamentali tas-socjeta` rikorrent fit-termini tal-artikolu precitat, stante li, bil-hlas tal-imsemmija ammonti, rapprezentanti kemm imghax kif ukoll valur tal-art

esproprijata, is-socjeta` rikorrenti nghatat "kumpens tajjeb hafna … … … anke meta tqis li l-esproprijazzjoni kienet wahda legali u fl-interess pubbliku[3]".

[13.2]Il-Qorti tosserva fir-rigward li, ghalkemm huwa minnu li fil-mori tal-proceduri, u bis-sahha tal-konvenju maghmul bejn il-partijiet fit-30 ta' Novembru 2011, is-socjeta` rikorrent thallset zewg ammonti sostanzjali ta' flus, u ghalkemm huwa minnu li skont l-istess konvenju hija zammet id-dritt li tikkontesta l-prezz ta' €641,500 offrut bhala kumpens mill-intimat, kif fil-fatt ghamlet, jibqa' l-fatt li, kif konstatat mill-ewwel Qorti, it-trapass ta' kwazi 25 sena sakemm is-socjeta` rikorrenti setghet tiehu kumpens fuq l-art li effettivament baqghet fil-pussess taghha u tkun ukoll fil-pozizzjoni li legalment tikkuntesta l-kumpens offrut, jikkostitwixxi lezjoni tad-dritt tal-proprjeta` tal-istess socjeta`, stante li, mhux biss din kienet giet privata ghal zmien twil mill-godiment ta' hwejjigha, izda sofriet telf finanzjarju peress li sabiex tkompli topera fis-suq tal-bini, hija kellha tirrikorri ghal self minn Bank lokali b'imghax kummercjali. Dan zgur kien sors ta' frustrazzjoni u anzjeta` ghad-dirigenti tas-socjeta` rikorrenti, li ghal dan il-perjodu kollu kellhom jibqghu jinsistu mal-intimat sabiex johrog l-Avviz Ghal Ftehim u jibda l-process ghal hlas tal-kumpens xieraq.

[13.3]Inoltre, il-Qorti tosserva li, ghalkemm is-socjeta` rikorrenti thallset l-imsemmija ammonti dwar l-parti tal-art li kienet baqghet esproprijata, ma jirrizultax li giet kumpensata ghaz-zmien ta' cirka sittax (16) – il sena li matulhom l-intimat zamm bicctejn mill-art originarjament milquta bid-Dikjarazzjoni tal-President, biex imbaghad dawn il-bicctejn art gew rilaxxjati. Kif osservat l-ewwel Qorti, il-fatt li s-socjeta` rikorrenti thalliet ghal dan iz-zmien kollu ma tafx x'ser jigri minn dawn l-artijiet, huwa wkoll oltragg bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, "peress li l-Gvern zamm ghal zmien twil hajja, id-dikjarazzjoni li l-art kienet mehtiega ghal skop pubbliku u dan meta fil-fatt ma kienx hekk[4]".

---

[3] Rikors Intimat – fol.9
[4] Sentenza pg.11

[13.4] Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

[14] Fit-<u>tieni aggravju</u> tieghu l-intimat jilmenta mill-*quantum* ta' kumpens moghti mill-ewwel Qorti, u jghid li dan huwa wiehed sostanzjali u adegwat. Huwa fisser dan l-aggravju hekk:
"… … … jekk din l-Onorabbli Qorti tkun tal-fehma li kien hemm xi ksur tad-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti, allura dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghandha tkun rimedju adegwat fic-cirkostanzi. Dan qed jinghad fid-dawl tal-fatt li s-socjeta` rikorrenti, diga` giet kumpensata mill-esponent ghal kwalunkwe pregudizzju li setghet sofriet fil-passat. Ghandu jinghad li s-socjeta` rikorrenti hadet aktar mid-doppju ta' kemm tiswa l-art u dan haditu ghaliex il-Gvern ma hallasx lill-istess socjeta` mill-ewwel[5]".

L-intimat ikompli jilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti imponietlu s-somma ta' €5,000 bhala penali talli dam sena u erba' xhur sabiex jottempera ruhu mas-sentenza moghtija fl-14 ta' Ottubru 2010. Hu jsostni li dan l-ammont kien eccessiv tenut kont li l-intimat kien ottempera ruhu "ftit xhur"[6] wara li skada t-terminu li kienet taghtu l-Qorti.

[14.1] In tema legali huma opportuni s-segwenti konsiderazzjonijiet:-

[14.2] Illi dwar l-ghoti tal-kumpens ghat-tehid ta' proprjeta` in vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem taghmel distinzjoni bejn il-kaz fejn l-interferenza tkun wahda legali, u l-kaz fejn din tkun illegali jew arbitrarja. Fl-ewwel kaz l-ammont ta' kumpens huwa kalkulat f'somma *"reasonably related" to the value of the property and which would have been found acceptable had the State compensated the applicants, or otherwise find an appropriate, equitable basis for*

[5] Fol.27
[6] Fol.30

compensation"[7]*,* filwaqt li fit-tieni kaz, fejn hemm *"manifest unlawfulness" in the deprivation or dispossession, full restitution of losses is generally awarded."*[8]

[14.4]Illi f'materja ta' kumpens il-gurisprudenza nostrana affermat il-principji segwenti:
"Il-latitudini ta' din il-Qorti m'hijiex illimitata, imma arginat bl-ordinament guridiku, … … … il-kompitu ta' din il-Qorti hu, li meta ssib lezjoni tordna li jithallas kumpens xieraq, u ghall-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali riskontrat. Din il-Qorti tirribadixxi li l-kumpens f'kawza ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti ghal danni civili li huma rikuperabbli quddiem il-qrati ordinarji [*Grech v. Direttur Akkomodazzjoni Socjali [supra]*; *Mifsud v. Bonnici* 18/09/2009][9].

Ukoll,
"id-decizjoni li dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun rizervata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew fejn il-konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni. Hu biss recentement li l-Qorti ta' Strasbourg bdiet tindika f'certi kazijiet forom specifici ta' riparazjoni ghall-bdil fil-ligi[10]".

[14.5]F'dan il-kaz, il-kumpens li nghata lis-socjeta` rikorrenti kien jirrapprezenta l-valur tal-art, kif stmat mill-intimat, u t-telf ta' imghax li garrbet l-istess socjeta` bid-dewmien fil-hlas tal-kumpens; izda mill-provi jirrizulta li s-socjeta` ma nghatat ebda kumpens ghal-lezjoni tad-dritt, li qajjmet fid-diretturi tas-socjeta` rikorrenti sens ta' frustrazzjoni u anzjeta` rizultat tal-fatt li ghall-hamsa u ghoxrin (25) sena huma kienu pprivati, minhabba l-

[7] Q. E. D. B Appl. 2570/94 – **The Former King of Greece v. Greece** deciza 28 Novembru 2002; u Appl. 58858/00[GC] **Guiso-Gallisay v. Italy** deciza 22 Dicembru 2009
[8] Q. E. D. B Appl. 31107/95 - **Iatridis v. Greece** deciza 19 October 2002; u Appl.1355/89 **Papamichopoulos v. Greece** deciza 24 ta' Gunju 1993
[9] Q. Kost. 57/2009/1 – **Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar** et – 24/02/2012;
[10] Q. Kost. App. 55/2009/1 – **Victor Gatt et v. Avukat Generali**

inadempjenza tal-intimat, milli jibdew il-proceduri sabiex jigi stabbilit il-kumpens taht il-Kapitolu 88.

[14.6] Inoltre, ma jirrizultax li s-socjeta` rikorrenti giet moghtija kumpens, la pekunjarju u lanqas morali, talli ghall-perjodu ta’ sittax (16) – il sena l-intimat zamm parti mill-art inizjalment milquta mid-Dikjarazzjoni Presidenjzali, biex fis-sena 2004 irrilaxxjaha lill-istess socjeta` ghax sab li ma kellux uzu ghaliha.

[14.7] Ghalhekk fid-dawl tal-premessi konsiderazzjonijiet ma jistax validament jinghad, kif qed isostni l-intimat, li fil-mori tal-proceduri odjerni bil-hlas tal-imsemmija ammonti, kien hemm *restitutio in integrum* fil-konfront tas-socjeta` rikorrenti, jew kumpens adegwat.

[14.8] Ghaldaqstant anke dan l-aggravju huwa nfondat.

L-Appell tas-Socjeta` Rikorrenti

[15] Illi s-socjeta` rikorrenti qed tibbaza l-appell taghha fuq zewg aggravji: l-ewwel aggravju jirrigwada l-fatt li l-ewwel Qorti ma tatx danni pekunjarji, filwaqt li t-tieni aggravju jirrigwarda l-ammont tad-danni morali moghtija mill-ewwel Qorti.

[15.1] Fl-<u>ewwel aggravju</u> s-socjeta` rikorrenti tilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti, filwaqt li gharfet li “id-dewmien fid-determinazzjoni tal-esproprijazzjoni ta’ dan il-kaz jista’ jwassal ghal telf finanzjarju lis-socjeta` rikorrenti”, illimitat ruhha billi tat biss danni mhux pekunjarji. Hija tirreferi ghall-Artikolu 41 [*just satisfaction*] tal-Konvenzjoni li jaqra hekk:
“If the court finds that there has been a violation of the Convention or the Protocols thereto, and if the internal law of the High Contracting Party concerned allows only partial reparation to be made, the Court shall, if necessary, afford just satisfaction to the injured party.”

[15.2] Tghid l-istess socjeta` rikorrenti li, fil-kaz in dizamina, kellhom jinghataw danni pekunjarji sabiex jirriflettu [1] it-telf ta’ profitti tenut kont li din l-art, inkluzi l-

bicciet li eventwalment kienu gew rilaxxjati, kienet giet akkwistata minnha ghall-izvuilupp, [2] in-nuqqas ta' tkabbir tas-socjeta`, tenut kont li l-fondi disponibbli mill-hlas tal-kumpens kienu jaghmluha aktar facli sabiex is-socjeta` tkompli tinvesti matul is-snin, u [3] l-ispejjez inkorsi minnha sabiex tkompli topera, konsistenti fi hlas ta' rati kummercjali ghas-self bankarju, u spejjez relattivi, li s-socjeta` kellha necessarjament tirrikorri ghalih fis-snin 2008 u 2009.

[15.3]Fir-rigward il-Qorti tosserva li, fil-kaz tal-art li baqghet soggetta ghall-espropriju, matul il-proceduri odjerni l-intimat hallas lis-socjeta` rikorrenti zewg ammonti sostanzjali ta' flus, kif fuq indikat, rapprezentanti telf ta' imghax u valur tal-art, bil-fakolta` li l-valur jista' jigi kontestat quddiem il-Bord. B'kollox l-intimat hallas lis-socjeta` rikorrenti s-somma ta' €1,283,000, filwaqt li llum hemm pendenti quddiem il-Bord proceduri li fihom is-socjeta` rikorrenti qed tikkontesta l-ammont ta' €641,000, u ghalhekk ghad hemm il-possibbilita` li s-socjeta` rikorrenti, bi procedura ordinarja quddiem il-Bord, tiehu kumpens akbar minn dak imhallas lilha sallum. Ghalhekk fic-cirkostanzi l-Qorti ma thossx li dan l-ilment huwa gustifikat, tenut kont ukoll tal-fatt li, zewg bicciet minn din l-art gew rilaxxjati mill-intimat. Ukoll l-espropriju kien wiehed skont il-ligi, ghalkemm id-dewmien da parti tal-intimat sabiex jigu nizjati l-proceduri ghall-hlas ta' kumpens kien wiehed abbuziv.

[15.4]Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jitqies bhala infondat.

[16] <u>Fit-tieni aggravju</u> taghha s-socjeta` rikorrenti tilmenta mill-fatt li l-kumpens ta' €15,000 akkordat lilha mill-ewwel Qorti bhala danni mhux pekunjarji huwa baxx, u ma jirriflettix il-gravita` tal-lezjoni, u tal-pregudizzju subit mill-istess socjeta` minhabba d-dewmien esagerat da parti tal-intimat li jersaq ghall-komputazzjoni tal-kumpens.

[16.1]Fl-ewwel lok, tenut kont tas-sottomissjoni tas-socjeta` rikorrenti b'referenzi ghal kawzi ohra fejn inghata kumpens ghal-lezjoni tad-dritt tal-proprjeta`, il-Qorti

tosserva li kull kaz ghandu l-fattispecje tieghu, u jigi deciz skont ic-cirkostanzi partikolari tieghu; u ghalhekk paraguni dwar l-ammonti huma fallaci kemm–il darba l-fatti tal-kaz ivarjaw minn kaz ghall-iehor.

[16.2] Fir-rigward tal-kaz in dizamina, il-Qorti tikkonsidra li, tenut kont tal-fatti fuq indikati u cioe` li s-socjeta` rikorrenti thallset kumpens sostanzjali ghad-danni sofferti minnha bil-hlas ta' ammont sostanzjali ta' flus u bil-possibbilita` li tithallas kumpens ulterjuri wara d-decizjoni tal-Bord, kif ukoll tenut kont tal-fatt li l-bicctejn art kienu gew fil-fatt rilaxxjati favur is-socjeta` rikorrenti, ghalkemm wara perjodu ta' sittax (16) – il sena, l-ammont komplessiv ta' €15,000 ghal-lezjoni tad-dritt sofferta mis-socjeta` rikorrenti bhala danni morali huwa gust u xieraq, u la hu eccessiv, kif pretiz mill-intimat, u lanqas hu baxx kif pretiz mis-socjeta` rikorrenti, imma jissodisfa r-regola tal-"*fair balance*" bejn l-interess kollettiv u d-dritt fundamentali tas-socjeta` rikorrenti ghad-dgawdija tal-proprjeta`.

[16.3] Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa infondat.

Decide

[17] Ghaldaqstant tiddisponi miz-zewg appelli billi tichadhom, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez tal-Prim Istanza jibqghu kif decizi minn dik il-Qorti, filwaqt li dawk tal-appelli ghandhom jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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