MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 63/2011

Francis Bezzina Wettinger (ID 603926M), Emanuel Zammit (ID 509236M), Nicholas Parnis England (ID 84969M), Stephen Parnis England (ID 197863M), Robin Parnis England (ID 0299972M), Johanna Parnis England (ID 397065M) u W.J. Parnis England Limited (C 399)

kontra

Kummissarju tal-Artijiet, Avukat Generali

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors prezentat fit-<u>3 ta` Ottubru 2011</u> li jaqra hekk –

Illi fit-3 ta` Awwissu 1960 ir-rikorrenti u l-antenati tar-rikorrenti Parnis England u Zammit kienu akkwistaw b`cens art ta` madwar 23,606 metri kwadri mill-art maghrufa bhala Tal-Hriereb bejn il-lokalita` ta` Birkirkara u dik tal-Imsida ;

Illi fl-1 ta` Awwissu 1961 il-Gvernatur ta` Malta kien iddikjara li parti minn din l-art tad-daqs ta` 7,531 metri kwadri kienet mehtiega ghal skop pubbliku u dan l-esproprju kellu jkun taht akkwist assolut ;

Illi wara li gie notifikat l-Avviz ghal Ftehim lir-rikorrenti huma kienu oggezzjonaw ghall-ammont ta` kumpens offrut lilhom ;

Illi fis-6 ta` Novembru 1964 il-Kummissarju tal-Artijiet kien istitwixxa proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fejn talab li r-rikorrenti jigu ordnati jidhru fuq l-att formali ta` trasferiment tal-proprjeta` wara l-hlas ta` dak l-ammont li jigi likwidat mill-Bord bhala kumpens ;

Illi fit-3 ta` Frar 1978 il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet iddecieda billi llikwida l-kumpens fl-ammont ta` elfejn seba` mija u sitta u tmenin Ewro (Eur 2,786) u ffissa l-15 ta` Frar 1978 bhala d-data meta kellu jigi ppubblikat l-att ta` trasferiment ;

Illi permezz ta` rikors ipprezentat mill-Kummissarju tal-Artijiet fil-5 ta` Dicembru 1978 huwa talab li jigi korrett zball maghmul fid-decizjoni u in oltre li jigi stabbilit kif kellu jigi diviz il-kumpens bejn id-dominus u l-enfitewta ;

Illi fit-22 ta` Settembru 1981 il-Bord iddecieda l-imsemmi rikors billi kkorega l-izball fil-mizura tal-art izda cahad it-talba tal-Kummissarju sabiex jaqsam l-ammont ta` kumpens bejn dik il-parti dovuta lill-enfitewta u dik dovuta ghad-dominus ;

Illi wara din id-decizjoni r-rikorrenti kienu pprezentaw proceduri quddiem il-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u dan fil-31 ta` Ottubru 1994 fejn allegaw ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol u anke tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Europea ;

Illi tali proceduri gew decizi fil-5 ta` Ottubru 1998, li minnhom sar appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali ;

Illi l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali ddecidiet tali proceduri permezz ta` sentenza moghtija fl-24 ta` Ottubru 2005 fejn cahdet l-appell imressaq mir-rikorrenti u kkonfermat is-sentenza moghtija mill-Ewwel Qormi ;

Illi sussegwentement huma kienu pprezentaw applikazzjoni quddiem il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem hekk kif kostitwita taht il-Konvenzjoni Ewropea ghal Harsien tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, u liema applikazzjoni hija registrata bin-numru 15091/06 fl-ismijiet Bezzina Wettinger and Others v. Malta ;

Illi f`tali applikazzjoni r-rikorrenti kienu resqu zewg ilmenti u cioe` li l-proceduri istitwiti quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet kienu hadu zmien irragonevoli bi vjolazzjoni ta` l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea u li l-esproprju in kwistjoni kien jammonta ghal vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ghall-Konvenzjoni Ewropea billi l-kumpens likwidat kien wiehed irrizorju ;

Illi permezz ta` decizjoni moghtija mill-Qorti Ewropea fit-8 ta` April 2008 il-Qorti ddecidiet billi ddikjarat li kien hemm vjolazzjoni tal-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea izda fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti dwar l-ammont tal-kumpens likwidat mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet hija rrigettat dan l-ilment billi kkonkludiet li tali ilment ma kienx tressaq quddiem il-Qrati ta` Malta u ghalhekk ma kinux gew ezawriti r-rimedji nazzjonali kif jitlob artikolu 35 tal-Konvenzjoni ;

Illi r-rikorrenti ghadhom sa llum minghajr kumpens xieraq u adegwat billi l-ammont likwidat mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet huwa ammont ta` kumpens irrizorju u ma jirriflettix dak il-kumpens xieraq u gust li skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa dovut lil kull min ittihiedlu proprjeta` ;

Illi tali ammont likwidat tant huwa rrizorju li lanqas iservi sabiex ikopri l-ammont dovut lil dawk li jiddetjenu d-dirett dominium ;

Illi n-nuqqas ta` hlas ta` kumpens gust u adegwat ghat-tehid ta` proprjeta` jammonta minnu nnifsu ghal vjolazzjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta` kif protett f`artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea ;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara li l-fatti fuq esposti u b`mod specifiku l-valur li gie likwidat mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet jammonta ghal vjolazzjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif protett f`artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif inkorporati fil-ligi ta` Malta tramite Kapitolu 319 u artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u taghti dak ir-rimedju xieraq u opportun, inkluz li tiddikjara n-nullita` tad-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fit-3 ta` Frar 1978, tillikwida dak il-valur gust u xieraq li bih ghandha tigi trasferita l-proprjeta` lill-entita` governattiva koncernata, tillikwida kumpens rapprezentanti rifuzjoni tal-hlas ta` cens li thallas mir-rikorrenti pendenti t-trasferiment lill-entita governattiva koncernata, tillikwida dak l-ammont ulterjuri rapprezentanti danni u telf li soffrew ir-rikorrenti.

Rat ir-risposta prezentata fil-<u>21 ta` Ottubru 2011</u> li taqra hekk –

<u>Il-pretenzjonijiet tar-rikorrenti</u>

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qed jallegaw illi `n-nuqqas ta` hlas ta` kumpens gust u adegwat ghat-tehid ta` proprjeta` jammonta minnu nnifsu ghal vjolazzjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta` kif protett f`artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 ta` l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja`

b`mod specifiku r-rikorrenti jirreferu ghall-valur li gie likwidat mill-Bord ta` l-Arbitragg dwar Artijiet.

Illi r-rikorrenti bhala utilisti ta` propjeta` li kienet giet espropprijata fis-sena 1961 diga` intavolaw proceduri naxxenti mill-istess tehid mertu tar-rikors odjern. Infatti fil-31 ta` Ottubru 1994 giet registrata fir-Registru tal-Qrati Superjuri l-kawza fl-ismijiet `Francis Bezzina Wettinger et vs Il-Prim Ministru et` (Rikors Nru. 488/1994) deciza finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Ottubru 2005 fejn il-Qorti Kostituzzjonali cahdet l-allegazzjoni tar-rikorrenti ta` ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom u tad-dritt ghal smiegh xieraq fi zmien ragjonevoli fil-proceduri ghall-esproprjazzjoni tal-proprjeta taghhom li bdew fl-1961.

Sussegwentement fid-19 ta` April 2006 ir-rikorrenti intavolaw proceduri quddiem il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet `Bezzina Wettinger and Others v. Malta` (applikazzjoni numru 15091/06) fejn allegaw ksur ta` l-Artikolu 1 ta` l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minhabba l-interferenza fit-tgawdija tal-proprjeta bhala emphyteutae stante li l-kumpens likwidat ma kienx adegwat kif ukoll peress li l-kumpens kien ghadu ma thallasx lilhom. L-istess rikorrenti allegaw ksur ta` l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni minhabba allegat zmien irragonevoli li l-proceduri quddiem il-Bord ta` l-Arbitragg dwar l-Artijiet kienu hadu. Il-Qorti Ewropeja sabet lezjoni ta` l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni filwaqt li osservat li r-rikorrenti ma kienux ezawrew ir-rimedji domestici ghal dak li jirrigwarda l-allegat ksur ta` l-Artikolu 1 ta` l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-eccezzjonijiet :

L-inamissibilita`

Illi dan l-allegat ksur ta` l-Artikolu 1 ta` l-Ewwel Protokoll qed jigi akkampat madwar tletin sena wara li graw il-fatti illi minnhom qed jilmentaw r-rikorrenti u cioe` wara li gie likwidat il-kumpens mill-Bord ta` l-Arbitragg dwar l-Artijiet kif ukoll wara li giet deciza finalment il-kawza kostituzzjonali illi r-rikorrenti ghamlu dwar l-istess fatti illi qeghdin issa jigu prezentati bhala li jivvjolaw l-istess artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja fl-imsemmija kawza diga deciza izda issa qed jippruvaw jaghmlu dan minn angolu differenti meta l-kawza ta` indoli kostituzzjonali kienet giet ipprezentata sittax-il sena wara li l-Bord illikwida l-ammont ta` kumpens u ghalhekk ir-rikorrenti setghu facilment jinkludu dina l-lanjanza f`dik il-kawza.

Illi ghalhekk r-rikors promotur huwa wiehed frivolu u vessatorju u abbuziv tal-process gudizzjarju ai termini ta` l-Artikolu 46 (5) tal-Kostituzzjoni stante li mhux ghajr riproponiment ta` kawza kostituzzjonali li diga giet proposata u deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Ottubru 2005 fl-ismijiet "Francis Bezzina Wettinger et vs Il-Prim Ministru et " (Rikors Nru. 488/1994/2). Kif gie ritenut diversi drabi fil-gurisprudenza nostrali, din il-Qorti kif adita m`hijiex Qorti ta` revizjoni u dan peress li m`hijiex il-funzjoni taghha li tiddeciedi kwistjonijiet illi jkunu diga` decizi minn dina l-Qorti fil-funzjoni kostituzzjonali taghha, izda biss jekk tali decizjonijiet jivvjolawx id-drittijiet fundamentali.

Illi in vista ta` din is-sitwazzjoni ghal kollox partikolari hekk kif bazata unikament fuq l-aptit insatjabbli tar-rikorrent ghal izjed kumpens wara li tali kumpens diga` gie likwidat tlieta u tletin sena ilu u dan abbazzi ta` l-uzu ta` l-art fil-mument tat-tehid u cioe` ta` art li mhiex tajba ghall-bini u in fatti giet stmata bhala art agrikola, l-esponent ma jistax hlief jenfasizza illi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur huma merament frivoli u vessatorji billi jikkostitwixxu r-riciklagg ta` l-istess fatti illi iffurmaw il-meritu tal-kawza kostituzzjonali diga deciza fl-24 ta` Ottubru 2005.

Illi t-talbiet tar-rikorrenti bazati fuq avvenimenti li graw qabel ma bdiet l-ewwel kawza kostituzzjonali tieghu huma ukoll partikolarment frivoli u

vessatorji stante t-trapass taz-zmien mindu graw dawk il-fatti u ukoll stante illi r-rikorrenti messu gieb `il-quddiem dawk l-ilmenti fl-ewwel kawza u mhux jinganna lill-Qorti u jahlilha z-zmien taghha billi l-ewwel javvanzaw numru ta` pretensjonijiet bazati fuq artikoli partikolari u wara li l-Qorti domestika ma sabitx lezjonij ta` dawk l-artikoli, rergghu avvanzaw l-istess fatti bhala allegatament vjolattivi ta` l-artikoli izda din id-darba minn ottika differenti. Huwa car illi r-rikorrenti ghandhom obbligu illi jkunu onesti mal-Qorti u li l-addottar ta` manuvri ta` sorpriza jattira l-frivolozita u l-vessatorjeta`.

<u>Locus Standi tal-Avukat Generali</u>

Illi preliminarjament, l-Avukat Generali mhuwiex il-legittimu kontradittur ai termini ta` l-Aritkolu 181B tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta).

<u>Ebda ksur ta` l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ta` l-Arikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta</u>

Illi preliminarjament ukoll, stante illi t-talba kif dedotta fir-rikors promotur tikkoncerna l-hdim tal-Kapitolu 88, jigi rilevat illi peress illi l-kumpens likwidat mill-Bord ta` l-Arbitragg dwar l-Artijiet sar ai termini ta` l-imsemmi Kapitolu 88 dan il-hdim huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini ta` l-Artikolu 47 (9).

Illi l-fatti juru li kien hemm decizjoni mill-Bord ta` Arbitragg dwar l-Artijiet tat-3 ta` Frar 1978, ibbazata fuq il-ligi kif inhi, u cioe` art li mhiex tajba ghall-bini (bhal fil-kaz odjern), trid tigi stmata bhala art agrikola. Sussegwentement kien hemm decizjoni ohra fit-22 ta` Settembru 1981 u dan

peress li fis-sentenza tal-1978 kien hemm il-qies tal-proprjeta` indikat hazin. Il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tat-trasferiment ta` l-art favur il-Gvern ma saritx minhabba li d-direttarju jippretendi li huwa intitolat ghall-kumpens kollu likwidat mill-imsemmi Bord.

Illi kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni taghha tal-24 ta` Ottubru 2005 fil-kawza intavolata mill-istess rikorrenti, il-ligi ordinarja ma teskludix li jkun hemm tqassim tal-kumpens iffissat bejn izjed minn persuna wahda, bhal bejn id-direttarju u l-utilista. Effettivament, id-Dipartiment ta` l-Art iqassam dan il-kumpens billi jaghmel kapitalizzazzjoni tac-cens attwali, bis-somma hekk mahduma tmur favur id-direttarju u l-kumplament favur l-enfitewta.

L-esponenti jissottomettu illi l-art in kwistjoni fil-mument tat-tehid kienet deskritta fid-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur bhala `agricultural land which includes a rural room`. Il-fatt illi r-rikorrenti kienu spekulaw fuq l-art billi kienu akkwistaw l-art agrikola b`titolu ta` enfitewsi perpetwa b`cens li meta jigi kapitalizzat jammonta ghal somma akbar mill-valur fis-suq relattiv ghal dak iz-zmien relattivament ghal dik l-art agrikola hija cirkostanza li turi l-ispekulazzjoni tar-rikorrenti li kienet ibbazzata biss fuq l-ipotesi li jinhargu permessi tal-bini u huma jitrasferrixxu l-art bhala sit tajjeb ghall-bini filwaqt li fil-frattemp ihallsu biss cens u mhux il-valur tal-proprjeta` tramite bejgh.

Illi meta l-Gvern jesproprja proprjeta`, il-kumpens li jinghata huwa l-prezz fuq is-suq tal-art fil-mument meta jinhareg l-Avviz tal-Ftehim. In fatti l-kumpens iffissat fis-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet huwa bbazat fuq il-valur tas-suq ta` l-art soggetta ghall-esproprjazzjoni fil-mument tal-hrug ta` l-Avviz tal-Ftehim. Il-valur iffissat mill-Bord huwa kkunsidrat bhala kumpens xieraq, gjust, adegwat u proporzjonat.

Illi m`hijiex il-kompetenza ta` dina l-Onorabbli Qorti li tiffissa l-ammont ta` kumpens pagabbli ghall-esproprjazzjoni ta` artijiet jew li tirrevedi ammonti likwidati mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet.

Ghalhekk m`hemm ebda ksur ta` dawn l-Artikoli.

Ghaldaqstant l-esponenti jopponu t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Francis Bezzina Wettinger u d-dokumenti li kienu annessi.

Rat in-nota bi hdax-il dokument, u n-nota bi tliet dokumenti, li pprezentaw ir-rikorrenti fil-21 ta` Marzu 2012.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta` Marzu 2012.

Rat li l-intimati pprezentaw fl-10 ta` April 2012 fejn b`riferenza ghal dak rilevat mir-rikorrenti fl-udjenza tad-29 ta` Marzu 2012 iddikjaraw illi huma kienu qeghdin jistriehu fuq dak li l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha tal-

24 ta` Ottubru 2005 fil-kawza fl-ismijiet "Francis Bezzina Wettinger et vs Onor Prim` Ministru et" (Rikors Nru 488/94) accettat bhala valur likwidat mill-Bord ta` l-Arbitragg dwar l-Artijiet u cioe` l-ekwivalenti f`Ewro ta` Lm 1,1161.

Rat in-nota b`dokument li pprezentaw ir-rikorrenti fit-2 ta` Mejju 2012.

Rat in-nota b`erba` dokumenti li pprezentaw ir-rikorrenti fl-udjenza tat-18 ta` Ottubru 2012.

Rat in-nota b`dokument li pprezentaw l-intimati fl-udjenza tas-26 ta` Marzu 2013.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Margaret Falzon mid-Dipartiment tal-Artijiet u tal-Perit Frederick Valentino.

Semghet ix-xiehda in kontroezami tal-Perit Frederick Valentino fl-udjenza tat-30 ta` Mejju 2013.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet li r-rikorrenti pprezentaw fl-udjenza tal-4 ta` Novembru 2013.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li l-intimati pprezentaw fl-udjenza tad-9 ta` Jannar 2014.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-20 ta` Frar 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

<u>Ir-rikorrent Francis Bezzina Wettinger</u> xehed illi bis-sahha ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dott. Giorgio Borg Olivier tat-3 ta` Awissu 1960, huwa flimkien mal-aventi kawza tar-rikorrenti l-ohra kienu akkwistaw 21 tomna art fiz-zona maghrufa bhala "Tal-Hriereb", fil-limiti ta` Birkirkara. L-art kienet soggetta ghal cens ta` 3s 4d kull qasba kwadra. Fl-4 ta` Awissu 1961, il-Gvernatur Generali ppubblika Dikjarazzjoni fejn porzjon minn dik l-art ta` 6 itmiem kienet qeghda tigi esproprjata. L-esproprju kien jikkomprendi l-art u kwalunkwe zvilupp li kien lahaq sar, u l-akkwist kellu jkun b`xiri. Fis-16 ta` Mejju 1964, il-Kummissarju tal-Artijiet hareg l-Avviz ghal Ftehim, fejn offra £631.9s.0d bhala kumpens, minghajr ma saret distinzjoni bejn il-kumpens li kien qed jinghata lis-sidien u dak li kien qed jinghata lic-censwalisti. L-ammont offrut kien rifjutat permezz ta` ittra ufficjali tal-1 ta` Gunju 1964. Saru proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet. Fit-3 ta` Frar 1978, il-Bord illikwida l-ammont dovut lil kulhadd fis-somma ta` Lm 1,161, minghajr ma ndika x`kumpens kellhom jircievu d-direttarji u kemm kellhom jircievu c-censwalisti. Il-kumpens ta` Lm 1,161 ma kienx kumpens gust anke jekk wiehed

iqis li c-cens dovut kien ta` €605.92 ; meta kkapitalizzat bil-5% kien igib l-ammont ta` €12,118.40. Il-kuntratt ta` trasferiment favur il-Gvern qatt ma sar u ghalhekk l-esproprju tal-art ma giex kompletat.

Kompla jixhed illi in segwitu saret kawza kostituzzjonali fejn is-sidien talbu dikjarazzjoni mill-Qorti li kien hemm ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ("il-Konvenzjoni"), tal-Art 6 tal-istess Konvenzjoni. Permezz ta` sentenza tal-5 ta` Ottobru 1998, l-Ewwel Qorti cahdet t-talbiet tas-sidien. Sar appell u l-Qorti Kostituzzjonali tat sentenza fejn cahdet l-appell u kkonfermat is-sentenza appellata.

Stqarr illi in segwitu saret kawza quddiem il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ("ECHR") fejn huma lmentaw minn ksur tal-Art 6(1) u tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. Permezz ta` sentenza tat-8 ta` April 2008, l-ECHR tat decizjoni fejn accettat li kien vjolazzjoni tal-Art 6(1) izda mhux tal-Art 1 Prot 1 billi fil-kaz ta` din tal-ahhar ma kienux ezawriti r-rimedji quddiem il-Qrati Maltin.

Saret il-kawza tal-lum ghaliex skond rapport fil-pussess tar-rikorrenti, l-art kienet stmata li tiswa` €8,805,031.40 ekwivalenti ghal Lm 3,780,000.

Kien prezentat mir-rikorrenti rapport datat 12 ta` April 2006 li hejja **Perit Joseph Zammit** fuq inkariku taghhom, liema rapport kien konfermat bil-gurament. Il-Perit Zammit ghamel *an open market valuation* tal-art in kwistjoni fl-ammont ta` Lm 3,780,000. Huwa ghamel ukoll stima tal-valur tal-art fl-1964 u fl-1978. Skond il-Perit Zammit, fl-1964, il-*market price* tal-art kien ta` Lm 1 ghal kull metru kwadru u ghalhekk il-valur tal-propjeta` kien stmat fl-ammont ta` Lm 7,530 waqt li fl-1978, il-*market price* tela` Lm 7 kull metru kwadru u ghalhekk il-valur kien ta` Lm 52,700.

<u>Margaret Falzon</u> mid-Dipartiment tal-Artijiet xehdet illi meta hareg l-Avviz ta` Ftehim, ir-rikorrenti kienu rrifjutaw l-ammont offrut lilhom mill-Kummissarju tal-Artijiet u mexxew bil-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet. Hdax il-sena wara d-decizjoni tal-Bord, id-Dipartiment kien ircieva ittra ufficjali datata 21 ta` April 1992, fejn d-direttarji jigifieri l-familja Cachia Zammit talbu sabiex l-utilisti Parnis England jhallsu l-ammont ta € 1,413.08 ghal perijodu bejn t-30 ta` Gunju 1988 u 31 ta` Dicembru 1991. Kien hemm komunikazzjoni ohra mir-rapprezentant tar-rikorrenti fis-17 ta` Frar 1994, liema ittra l-Kummissarju tal-Artijiet wiegeb fl-14 ta` Lulju 1994.

<u>Perit Frederick Valentino</u> kien inkarikat mid-Dipartiment tal-Artijiet biex jaghmel stima. Ikkonferma r-rapport tieghu a fol 62. Xehed illi huwa bbaza l-istima tieghu fuq pjanta li kien hejja l-Perit Edgar Caruana Montalto fl-1964. Fil-pjanta kienet indikata l-art in kwistjoni ; ma kienx hemm stima ohra. L-art kienet fiz-zona fejn inbniet l-Universita` Tal-Qroqq. Is-sit kien qrib Wied Ghollieqa. Fl-1961 l-art kienet *outside development zone*. Meta gie biex jaghmel l-istima, huwa ha l-fehma ta` Peter Mamo, li jahdem d-Dipartiment tal-Artijiet, biex jara jekk kienx qed jaqbel mieghu dwar r-rata li kien vigenti dak iz-zmien ghal art agrikola ; fil-fatt dak iz-zmien il-valur kien ta` bejn Lm 150 u Lm 160 it-tomna. Fis-sit kien hemm ambjent rurali ; huwa kkonkluda li l-benefikat kien jiswa Lm 250.

Ikkunsidrat :

III. <u>Sottomissjonijiet</u>

1) <u>Ir-rikorrenti</u>

Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-intimati fejn sostnew li ma kienx sar ilment dwar l-quantum tal-kumpens fl-ewwel kawza, ir-rikorrenti rrilevaw illi dak il-fatt ma kellux ikun ostakolu ghal din il-Qorti ghaliex fil-kawza tal-lum il-kwistjoni tal-quantum tal-kumpens kienet qeghda tigi proposta bhala lment gdid. Il-kumpens li nghata mill-ECHR ghal dewmien kien ghal vjolazzjoni kjarament diversa minn dik mertu tal-kawza tal-lum

Dwar l-eccezzjoni li l-Avukat Generali mhuwiex l-legittimu kontradditur, ir-rikorrenti jissottomettu li fi proceduri li jirrigwardaw ksur ta` drittijiet fondamentali, li ghalih huwa responsabbli l-Istat, l-Avukat Generali dejjem jirritjeni l-*locus standi* tieghu.

Dwar il-ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, huwa stabbilit illi kumpens gust huwa dak li jigi ffissat mill-partijiet fis-suq, u li aktar ma` l-kumpens offrut mill-Istat ikun `l boghod mill-valur reali fis-suq, aktar it-tehid ikun wiehed spoporzjonat u ghalhekk ikun jammonta ghal ksur tad-dritt ta` tgawdija tal-proprjeta.

Illi ghalkemm kien eccepit mill-intimati li skond l-Art 27(1)(b) tal-Kap 88, il-valur tal-art huwa fiz-zmien meta ssir d-Dikjarazzjoni tal-President, wiehed iqis ukoll dak li qalet l-ECHR. Ir-rikorrenti jirreferu ghal dawn id-decizjonijiet tal-ECHR : "**Schembri and others vs Malta**" tal-10 ta` Novembru 2009 u tat-28 ta` Settembru 2010 ; "**Vassallo vs Malta**" tal-11 ta` Ottobru 2011 ; "**Frendo Randon vs Malta**" tat-22 ta` Novembru 2011 ; "**Deguara Caruana Gatto and others vs Malta**" tad-9 ta` Lulju 2013 ; u "**Guiso Gallisay vs Italy**" tat-22 ta` Dicembru 2009.

Illi ghalhekk, skond r-rikorrenti, hemm sitt fatturi li huma rilevanti dwar jekk il-kumpens likwidat huwiex wiehed xieraq jew le –

i) li l-valur likwidat lanqas huwa sufficjenti sabiex ikopri l-hlas dovut lid-direttarju ;
ii) li r-rikorrenti gia huma obbligati jhallsu lid-direttarji ammont ferm akbar bhala cens mill-ammont li l-Bord iddikjara bhala l-valur tal-art ;
iii) li l-valur tal-art ghandu jigi stabbilit b`tali mod li jqis l-uzu reali ;
iv) li l-valuri li ftehmu dwarhom l-partijiet fl-1960 juru l-valur gholi tal-art u konsegwentement dan jaghmel irrizorju l-kumpens likwidat mill-Bord ;
v) li l-valur moghti mill-Perit Zammit huwa valur mahdum skond il-professjoni u ghalhekk jirrifletti l-karatteristici tal-art in kwistjoni ;
vi) li hdejn il-valur reali tal-art, il-kumpens likwidat mill-Bord ma jissodisfax l-bilanc ta` proprorzjonalita.

2) <u>L-intimati</u>

Dwar l-eccezzjoni taghhom tal-inammissibilita` tal-azzjoni, ir-rikorrenti jissottomettu li l-fatti sehhew tletin sena ilu, u diga` kienet deciza kawza kostituzzjonali ohra dwar l-istess fatti. Issa r-rikorrenti qeghdin jittentaw jifthu l-kwistjoni mill-gdid minn angolu differenti meta setghu facilment jinkludu din il-lanjanza fil-kawza kostituzzjonali precedenti. Huma qed jilmentaw dwar il-komputazzjoni li wasal ghaliha l-Bord. Bil-procediment tal-lum, ir-rikorrenti qeghdin jittentaw appell mis-sentenza tal-Bord u qeghdin jirriproponu l-kawza kostituzzjonali ta` qabel.

Dwar il-*locus standi* tal-Avukat Gnerali, l-Artikolu 181B tal-Kap 12 japplika minghajr distinzjoni kemm ghall-proceduri ordinarji kif ukoll ghal dawk kostituzzjonali. L-intimati jaghmlu riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali : "**<u>H. Vassallo & Sons Limited vs Avukat Generali</u>**" tat-30 ta` Settembru 2011 u "**<u>Anthony Pace vs Avukat Generali et</u>**" tat-2 ta` Novembru 2001. L-ilment tar-rikorrenti huwa relatat ma` tehid ta` proprjeta` ; dik hija materja li ghaliha huwa responsabbli l-Kummissarju tal-Artijiet. Mkien fir-rikors promotur ma qeghda tigi attakkata l-kostituzzjonalita` ta` xi disposizzjoni

tal-Kap 88. Ghalhekk l-Avukat Generali ghandu jibqa` barra minn dan il-procediment.

L-Art 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jigi nvokat fil-kaz tal-lum billi l-lanjanza tar-rikorrenti tirrigwarda allegat kumpens baxx konsegwenza ta` ordni ta` tehid skond il-Kap 88 li sehh fit-3 ta` Marzu 1962. L-intimati jirreferu ghad-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-10 ta` Lulju 2009 fil-kawza "**Avukat Dottor Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju tal-Art et**". Minghajr pregudizzju, l-intimati jikkontendu illi sabiex ikun hemm ksur tal-Artikolu 37, irid ikun hemm a) tehid forzuz tal-proprjeta ; b) il-kumpens offrut irid ikun wiehed mhux xieraq u iii) jkun hemm nuqqas ta` access ghal qrati u dritt ta` appell. Jaghmlu riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti tat-30 ta` Marzu 2010 fil-kawza "**Alfred Balzan noe vs Il-Kummissarju tal-Artijiet et**".

L-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni jafferma tlett principji distinti : i) il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali ; ii) l-iskop tal-mizura ikun legittimu ; u iii) il-mizura tkun zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-iskop pubbliku u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Fil-kaz tal-lum, ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw minn vjolazzjoni tat-tielet principju. Ghalhekk l-ezami li jrid isir huwa jekk bl-interferenza tal-Istat fuq d-dritt ta` proprjeta`, ir-rikorrenti kienux mghobbija *"with a disproportionate and excessive burden"*. Fil-kaz tal-lum, si trattava ta` art agrikola li giet akkwistata sabiex isir progett nazzjonali. Minn ezami tar-rikors promotorju jidher li r-rikorrenti qeghdin jilmentaw biss mill-fatt li allegatament l-ammont stabbilit mill-Bord kien wiehed irrizorju u li ghalhekk soffrew vjolazzjoni tad-dritt ta` propjeta`. L-intimati jirreferu ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "**JCR Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et**" tat-2 ta` Novembru 2001.

Ikkunsidrat :

IV. L-eccezzjoni tal-inammissibilita` tal-azzjoni

B`din l-eccezzjoni, l-intimati qeghdin isostnu li l-azzjoni tal-lum hija frivola u vessatorja ghaliex biha r-rikorrenti qeghdin jittentaw jirriproponu kwistjoni li diga` giet deciza.

Fil-kawza "**Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et**" (Rikors Nru 488/1994/2) li kienet deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Ottubru 2005 (ara fol 98 sa fol 106), ir-rikorrenti kienu talbu lill-Qorti sabiex :-

(1) tiddikjara li dwarhom gew miksura u qeghdin jigu miksura d-disposizzjonijiet ta` :

(i) l-Artikolu 1 ta` l-Ewwel Protokoll li hemm mal- Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali migjub fl-Ewwel Skeda ma` l- Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ; u

(ii) l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad- Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali migjub fl-Ewwel Skeda ma` l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ;

kif ukoll

(2) tiddikjara li dwarhom qeghdin jigu miksura d- disposizzjonijiet ta` :

(i) l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta ; u

(ii) l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta` Malta ;

(3) tiddikjara inkonsistenti l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta` Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap.88) mad-Dritt tal- Bniedem imsemmi fl-Artikolu 1 ta` l-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali migjub fl-Ewwel Skeda ma` l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, limitatament ghall-kaz taghhom imsemmi ;

(4) tiddikjara inkonsistenti l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta` Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88) mad-Dritt tal- Bniedem imsemmi fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, limitatament ghall-kaz taghhom imsemmi ;

u

(5) skond dak li jridu u hemm mahsub fl-Artikolu 46 tal- Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 4 ta` l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa, fosthom ir-rimedju ta` kumpens fi flus u interessi, sabiex twettaq u tizgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali fuq imsemmija, bl-ispejjez.

Fis-sentenza taghha, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"Jigi rilevat fl-ewwel lok li ghall-inqas fl-istadju ta` dan l-appell, l-appellanti mhux qed jilmentaw illi l-ammont ta` kumpens likwidat mill-Bord ta` l-Arbitragg m`huwiex wiehed gust. ***Fi kliem iehor huma mhux qed jilmentaw mill-quantum tal-kumpens likwidat mill-Bord****. Dan il-punt ghamlu l-abbli difensur ta` l-appellanti f`diversi okkazzjonijiet – ara fol. 793 u t-traskrizzjoni tar-replika ta` l-istess difensur tat-3 ta` Mejju 2004."* (enfasi u sottolinear ta` din il-Qorti).

Fil-kawza li kienet trattata quddiem l-ECHR, il-Qorti qalet hekk fis-sentenza taghha (para 104) :-

"The Court notes that the main thrust of the applicants` action before the Maltese courts concerned their inability to receive what was due to them and not the quantum of compensation. The Court has examined both the application and the appeal application made to the domestic courts, from which it transpired that although they sought a remedy in relation to compensation in general, ***they did not address the inadequacy of the compensation granted to them****. Moreover, on analysing the Constitutional Court`s judgment, the Court notes that in the oral pleadings the applicants` representative expressly stated on two occasions that he was not entering into the question of the quantum of compensation. Consequently, the Constitutional Court did not rule on the matter since the appellants were not complaining that the sum determined by the LAB was not a fair and adequate amount of compensation."* (enfasi u sottolinear ta` din il-Qorti).

Dawn il-pronunzjamenti jimmilitaw kontra l-fondatezza tal-eccezzjoni, li ghalhekk il-Qorti qeghda tirrespingi.

Ikkunsidrat :

V. Il-*locus standi* tal-Avukat Generali

L-Avukat Generali jeccepixxi li mhuwiex il-legittimu kontradittur tar-rikorrenti. Ghalhekk tharrek inutilment u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, il-Kummissarju tal-Artijiet huwa l-Ufficjal tal-Gvern appositament inkarikat mill-materja formanti l-mertu ta` dan il-proceditment.

L-**Art 181B(1) tal-Kap 12** jaqra 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.

Fil-kaz tal-lum huwa pacifiku li r-rikorrenti pprocedew bl-istanza taghhom ghaliex jikkontendu li l-kumpens akkordat lilhom mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet jikkostitwixxi ksur fil-konfront taghhom tal-Art.37 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fil-prociediment quddiem il-Bord, il-kontradittur tar-rikorrenti kien il-Kummissarju tal-Artijiet, kif del resto hekk kellu jkun *ex lege*, stante li wara li ttiehdet l-art ghal skop pubbliku skond il-Kap 88, kien il-Kummissarju tal-Artijiet li ppropona l-*quantum* tal-kumpens li, ghax kien rifjutat mir-rikorrenti, kien segwit mill-prociediment quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet. Ghalhekk una volta l-istanza tal-lum twieldet bhala konsegwenza ta` dak il-prociediment, il-Kummissarju tal-Artijiet (<u>mhux</u> l-Avukat Generali) huwa l-legittimu kontradittur tar-rikorrenti fl-istanza tal-lum.

Dan qed jinghad ukoll anke fil-kuntest ta` dak li jipprovdi l-**<u>Art 181(2) tal-Kap 12</u>** 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` fl-ambitu ta` l-Art 181(2) tal-Kap 12.

Fejn jirrizulta (bhal ma hu l-kaz tal-lum) li hemm kap ta` dipartiment tal-Gvern inkarigat mill-materja, l-uniku obbligu tar-rikorrenti huwa li jinnotifika wkoll (<u>mhux</u> li jharrek) lill-Avukat Generali bir-rikors ghall-fini tal-Art 181(3) tal-Kap 12.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tilqa</u>` l-eccezzjoni u tillibera lill-Avukat Generali mill-osservanza tal-gudizzju.

Ikkunsidrat :

VI. <u>Mertu</u>

1) <u>Il-fatti</u>

Il-fatti ta` l-kaz mhux kontestati.

Permezz ta` Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tal-4 ta` Awissu 1961, kienet giet esproprjata porzjoni ta` aktar minn sitt itmiem art maghrufa bhala "Tal-Hriereb", limiti ta` Birkirkara. Fis-16 ta` Mejju 1964, kien pubblikat l-Avviz ghal Ftehim fejn r-rikorrenti gew infurmati li l-kumpens li kien qed jigi offrut lilhom kien ta` £631.9s.0d. Dan l-ammont kien rifjutat permezz ta` ittra uffijcali tal-1 ta` Gunju 1964, u ghalhekk bdew il-proceduri quddiem l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, li fit-3 ta` Frar 1978, ta decizjoni fejn iddikjara li l-kumpens dovut ghal dik l-esproprijazzjoni kien ta` Lm 1,161. Kien hemm proceduri kostituzzjonali ohra li kienu istitwiti mir-rikorrenti. Bil-procediment tal-lum li huwa distint minn ta` qabel, ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw minn vjolazzjoni minhabba li l-kumpens stabbilit ma kienx reali u gust. Bhala prova ghall-fini ta` dan il-procediment, kienu prezentati stima minn perit inkarikat mir-rikorrenti u ohra minn perit inkarikat mill-intimati li huma litteralment *anni luce* distanti minn xulxin.

2) <u>Art 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghall-kaz tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

<u>L-Art 47(9)</u> jaqra hekk :-

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 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) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terga` taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "**Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et**" (op. cit.)

Fis-sentenza taghha, il-Qorti Kostituzzjonali **kkonfermat** dak li qalet l-Ewwel Qorti :-

Illi ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni ta` l-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bhala ligi li kienet fis-sehh qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini ta` l-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jigi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/RCP**) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawza "**Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet**" fejn inghad hekk :-

Illi kif inghad f`Pawlu **Cachia vs Avukat Generali et** (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-hdim ta` xi ligi fis-sehh minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun anti-kostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jinghad ghal xi amending act jew substituting act maghmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-ligi ma jkunx jaghmel xi wahda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

*Illi kif kompliet tghid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-sehh qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija ligi giet emendata wara dik id- data, izda r-rikorrent f`ebda hin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taht xi wiehed mill-paragrafi **(a) sa (d) tal-artikolu 47(9).** Illi hafna mill-emendi maghmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bhas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Generali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk ezaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawza u fir-rigward tal-proceduri ghall-kumpens gewx imhaddma xi*

amending provisions li jaqghu taht l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-kaz, fis-sens li d-dispozizzjonijiet imhaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu ***47(9)*** *milli jiksru l-Artikolu* ***37.***

Issa l-Qorti tirribadixxi li fil-kawza tal-lum, ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw minn vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni ghaliex il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u ghadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Ghalhekk billi l-Kap 88 huwa ligi li giet *saved* ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li ghandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88.

3) <u>Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni</u>

Kawza b`mertu simili hafna ghal dan tal-lum kienet dik fl-ismijiet "**<u>Lawrence Fenech Limited et vs Kummissarju tal-Artijiet et</u>**" li kienet deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012. Hemm l-Ewwel Qorti kienet tat decizjoni fis-sens illi l-kumpens akkordat ma kienx xieraq u ghalhekk illikwidat hi l-kumpens. Fis-sentenza taghha, il-Qorti Kostituzzjonali wara li sabet li l-kumpens li kien inghata kien wiehed xieraq, hassret is-sentenza appellata ghaliex ma kien hemm ebda ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-attriċi skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"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-konkluzjoni 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` proporzjon 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 tat-12 ta` Ġunju 1987 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Kellha kejl ta` kien ta` tnax-il elf lira ta` Malta (Lm12, 000), jew erba` liri u sebgħa u disgħin ċenteżmu kull metru kwadru (Lm4.97/m2), daqs ħdax-il euro u tmienja u ħamsin ċenteżmu kull metru kwadru (€11.58/m2). Il-permess tal-bini kien inħareġ fl-14 ta` April 1987 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 (621.5m2) u l-kumpens b`kollox kien ta` tlitt elef, erba` mija u tlieta u tmenin lira u ħamsin ċenteżmu (Lm3,483.50), 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/m2), 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`."

Dwar din l-kwistjoni, din l-Qorti kif presjeduta fis-sentenza taghha tat-30 ta` Marzu 2010 (<u>mhux appellata</u>) fil-kawza "**<u>Alfred Balzan noe vs Il-Kummissarju tal-Artijiet et</u>**" irrilevat hekk :-

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 "J.C.R. Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et" (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. Inkella xi disposizzjoni ohra tal-Kap.88. Lanqas ma qed tghid li l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet ma jaghtix garanzija ta` indipendenza jew imparzjalita`. Anzi ir-rikorrenti qaghdet 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.

…

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.

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-kaz tal-lum, l-art li akkwistaw ir-rikorrenti b`cens bil-kuntratt tat-3 ta` Awwissu 1960 kellha kejl ta` 23,606 metri kwadri. Fil-kuntratt kien miftiehem li jekk ikun hemm trasferiment tal-art, din kellha tigi kkalkolata b`rata ta` 3s 4d ghal kull qasba kwadra. Jekk dan jigi tradott ghal lum jigi jitqies li dan kien madwar €0.37c ghal kull qasba kwadra – jigifieri 0.08 ghal kull metru kwadru.

Fl-espproprijazzjoni, lir-rikorrenti bhala utilisiti ttiehdu b`kollox 6,774.54 metri kwadri ta` art. Il-kumpens akkordat mill-Bord kien ta` €2,786, jew €0.41 ghal kull metru kwadru. Dan huwa hafna aktar meta mqabbel mar-rata li kienet indikata fil-kuntratt.

B`riferenza ghall-istima li saret mill-Perit Zammit, jirrizulta li huwa kkalkola l-valur fl-ammont ta` Lm 1 ghal kull metru kwadru ; ghalhekk b`dik ir-rata, il-kumpens kellu jkun ta` Lm 6,744.54 ekwivalenti ghal €15,710.55. Min-naha tieghu, il-Perit Valentino stabilixxa li r-rata ta` dak iz-zmien ghal kull tomna kienet ta` bejn Lm 150/160 – jigifieri madwar €0.36 ghal kull metru kwadru. Ghalhekk b`din r-rata il-kumpens kellu jkun ta` €2,445.84 ; bl-aggunta ta` kumpens ghal benefikati, it-total kien jammonta ghal €3,610.53.

Ghalhekk bhala riassunt jinghad illi –

i) Skond il-kuntratt :
il-kumpens kellu jkun ta` €541.96 ;

ii) Skond il-Bord :

Il-kumpens kien ta` €2,786 ;

iii) Skond il-Perit Zammit :
Il-kumpens kellu jkun ta` €15,710.55 ;

iv) Skond il-Perit Valentino :
Il-kumpens kellu jkun ta` € 3,610.53.

Meta tqis l-assjem fil-kuntest tal-insenjamenti gurisprudenzjali fuq riferiti, il-Qorti hija tal-fehma konsiderata li l-kumpens li nghata mill-Bord kien eqreb tal-prezz li bih ir-rikorrenti akkwistaw l-art b`cens milli stima l-perit taghhom. L-istima tal-perit *ex parte* tar-rikorrenti twarrab fil-genb kull konsiderazzjoni tal-iskop u tal-uzu pubbliku li sar mill-art, li hija l-pern wara mizura ta` esproprijazzjoni, u tmur ghal kollox lejn stima tal-prezz tal-art skond ir-regoli tas-suq. Propju ghalhekk l-istima tal-perit *ex parte* tar-rikorrenti hija ghal kollox nieqsa minn kull proporzjon. Billi fil-fehma ta` din il-Qorti ma ntweriex illi ma kienx xieraq jew li kien ingust il-kumpens likwidat mill-Bord, u l-kriterji li fuqhom inhadem dak il-kumpens, il-Qorti ma ssibx li kien hemm ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-eccezzjoni preliminari billi tghid illi l-Avukat Generali mhuwiex il-legittimu kontradittur tar-rikorrenti u ghalhekk qeghda tillibera lill-Avukat Generali mill-osservanza tal-gudizzju.

Tichad l-eccezzjoni dwar l-inammissibilita` tal-azzjoni tar-rikorrenti.

Tilqa` l-eccezzjonijiet l-ohra fil-mertu.

Tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Tordna lir-rikorrenti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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