MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-24 ta' April, 2015

Appell Civili Numru. 63/2011/1

Francis Bezzina Wettinger, Emanuel Zammit, Nicholas Parnis England, Stephen Parnis England, Robin Parnis England, Johanna Parnis England u W.J. Parnis England Limited (C 399)

v.

Kummissarju tal-Artijiet, Avukat Generali

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mir-rikorrenti minn sentenza moghtija fit-30 ta' Ottubru 2014 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali li permezz taghha dik il-Qorti, wara li lliberat lill-intimat Avukat Generali mill-osservanza tal-gudizzju, u wara li cahdet l-eccezzjoni dwar l-inammissibilita` tal-azzjoni tar-rikorrenti, laqghet l-eccezzjonijiet fil-meritu tal-intimati u cahdet it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra tieghu.

Il-Fatti

2. Permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali pubblikata fl-4 ta' Awwissu 1961 gie dikjarat li l-Gvern kien ser jakkwista b'xiri assolut parti mit-territorju maghruf "Tal-Hriereb" limiti ta' Birkirkara, li r-rikorrent Francis Bezzina Wettinger u l-awturi tar-rikorrenti l-ohra kienu akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi perpetwa minghand id-direttarji permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Awwissu 1960. Il-parti oggett tal-esproprju hija tal-kejl ta' 7,531 metri kwadri [circa 6 tommniet].

3. Skont l-Avviz ghal Ftehim li hareg f'Mejju 1964 il-kumpens offrut lir-rikorrenti kien ta' £631.9s. Ir-rikorrenti rrifjutaw li jaccettaw dan il-kumpens, anke ghax ma kienx stabbilit l-ammont dovut lilhom bhala utilisti u l-ammont dovut lid-direttarji. Konsegwentement fis-6 ta' Novembru 1964 il-Kummissarju

tal-Artijiet ["il-Kummissarju"] beda proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet ["il-Bord"] sabiex dan jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti skont il-ligi.

4. Il-Perit Frederick Valentino mqabbad mill-Kummissarju ivvaluta l-art bhala wahda agrikola u bil-benefikat li kien hemm fuqha, fl-ammont ta' €3,610.52, filwaqt li l-Perit Zammit inkarigat mir-rikorrent ivvaluta l-art fl-ammont ta' LM90,000 [€209,700].

5. B'decizjoni moghtija fit-3 ta' Frar 1978 il-Bord iffissa l-kumpens dovut lill-rikorrent ghall-esproprju tal-art fl-ammont ta' LM1,161 [€2,705.13].

Il-Mertu

6. Ir-rikorrenti istitwew il-proceduri odjerni fejn qed jallegaw li bil-kumpens offrut mill-Bord gie vjolat id-dritt fundamentali taghhom protett fl-Artikolu1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem ["il-Konvenzjoni"], kif ukoll dak protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

7. Konsegwentement fir-rikors promotur huma talbu: dikjarazzjoni li l-fatti kif esposti minnhom fir-rikors promotur u b'mod specifiku l-valur li gie likwidat mill-Bord jammonta ghall-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali taghhom sancit fl-artikoli fuq indikati; taghti rimedju xieraq u opportun, inkluz li tiddikjara nulla d-decizjoni moghtija mill-Bord fit-23 ta' Frar 1978, tillikwida dak il-valur gust u

xieraq li bih ghandha tigi trasferita l-proprjeta` lill-Gvern, tillikwida l-kumpens rapprezentanti rifuzjoni tal-hlas ta’ cens li thallas mir-rikorrenti pendenti t-trasferiment lill-Gvern, tillikwida dak l-ammont ulterjuri rapprezentanti danni u telf li soffrew ir-rikorrenti.

<u>L-Appell</u>

8. Ir-rikorrenti jibbazaw l-appell taghhom fuq tlett aggravji: [1] li l-ewwel Qorti naqset milli tiehu in konsiderazzjoni fatti relevanti ghad-determinazzjoni tal-aspett tal-proporzjonalita`; [2] li l-ewwel Qorti zbaljatament qieset li l-kejl tal-art de quo huwa ta’ 6,774.54 metri kwadri meta fil-fatt il-kejl huwa ta’ 7,531 metri kwadri; u [3] li l-ewwel Qorti “tidher li ppremettiet li l-azzjoni odjerna ma tattakkax id-dispozizzjoni tal-Kap.88 li tirrevola l-kalkolu u l-ghoti tal-kumpens”.

9. Ghaldaqstant ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fejn din tichad l-eccezzjoni dwar l-inammissibilita` tal-azzjoni tar-rikorrenti, tirrevoka s-sentenza ghall-bqija u minflok, tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat.

10. Min-naha tieghu l-Kummissarju intimat qed jitlob li, ghar-ragunijiet minnu esposti fir-risposta tieghu, din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti.

Is-Sentenza Appellata

11. L-ewwel Qorti, wara li ghamlet sommarju tax-xhieda u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-partijiet, u wara li iccitat estensivament minn kazistika lokali, ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet li abbazi taghhom waslet ghad-decizjoni taghha. Il-parti relevanti tas-sentenza taqra hekk:

> "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-esproprijazzjoni, 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) "Skont il-kuntratt :
> il-kumpens kellu jkun ta` €541.96 ;
>
> ii) "Skont il-Bord :
> Il-kumpens kien ta` €2,786 ;
>
> iii) "Skont il-Perit Zammit :
> Il-kumpens kellu jkun ta` €15,710.55 ;
>
> iv) "Skont 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 skont 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.”

L-ewwel aggravju

12. Fil-parti inizjali ta’ dan l-aggravju, ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-kazijiet decizi mill-Qorti Ewropeja kontra Malta, senjatament **Schembri and Others v. Malta** [Appl,.42583/06] deciza fl-10 ta’ Novembru 2009, **Vassallo v. Malta** [Appl.57862/09] deciz fil-11 ta’ Ottubru 2011. Huwa fisser hekk din il-parti tal-aggravju:

> “Dawn il-kazijiet ukoll jirrigwardjaw is-sistema f’Malta tal-likwidazzjoni tal-kumpens f’kazijiet ta’ tehid ta’ proprjeta` u jindikaw l-analizi u l-parametri tad-definizzjoni u applikazzjoni tad-dirtt ghad-dgwadija tal-proprjeta`. Dawn l-istess decizjonijiet ippronunzjaw id-decizjoni tal-Qorti fir-rigward tal-ligi nazzjonali fejn sabiet li l-ligi nazzjonali dwar il-kumpens dovut f’kazijiet ta’ esproprju (u cioe` l-Artikolu 27[1][b] tal-Kap. 88) jivvjola l-Konvenzjoni u dana billi ma jiehux in konsiderazzjoni z-zmien li ghadda mid-dikjarazzjoni tal-president li l-art mehtiega ghal skop pubbliku u d-data tal-kuntratt tax-xiri assolut.”

13. Sussegwentement, wara li jiccita brani mill-kazijiet **Deguara Caruna Gatto and Others v. Malta** [Appl.14796] deciz 9 ta’ Lulju 2013 u **Guiso Gallisay v. Italy** [Appl.58858/00] deciz 22 ta’ Dicembru 2009 u l-kaz deciz fit-

22 ta’ Novembru 2011, u **Frendo Randon v. Malta** deciza minn din il-Qorti fit-22 ta’ Novembru 2011, jilmenta li l-ewwel Qorti –

> “..ghazlet li taghmel analizi fejn fatturi relevanti gew injorati, filwaqt li bbazat il-konkluzjoni taghha fuq il-prezz tal-proprjeta` imhallas mir-rikorrenti meta din l-art giet akkwistata. B’dan il-mod eskludiet mill-analizi fatturi bhal, *inter alia*, it-trapass taz-zmien mill-akkwist tal-proprjeta` mir-rikorrenti, l-ispejjez tar-rikorrenti fuq l-istess art bhala soggetta ghac-cens, l-iskop tal-akkwist mir-rikorrenti, it-trapass taz-zmien mit-tehid tal-art sa llum [fejn il-kumpens ghadu ma giex imhallas u t-trasferiment ghadu ma sarx], u il-valur tal-ammont likwidat fil-konfront tal-valur tieghu llum wara t-trapass ta’ snin twal.”

14. F’dan l-istadju huma jiccitaw estensivament mill-kaz **Azzopardi v. Malta**, deciz 6 ta’ Novembru 2014 in sostenn tat-tezi taghhom li fil-komputazzjoni tal-kumpens il-Qorti ghandha tiehu kont ta’ cirkostanzi varji, fosthom id-dewmien irragjonevoli fil-hlas tal-kumpens.

15. Ir-rikorrenti jilmentaw li fl-ezami tal-aspett tal-proporzjonalita` l-ewwel Qorti naqset milli tiehu konjizzjoni tal-fatturi fuq indikati, u ghalhekk naqset milli taghmel “dak il-gudizzju shih mehtieg biex tikkonsidra l-element tal-proporzjonalita`” izda waqqfet l-analizi taghha fuq komparazzjoni tal-istimi tal-periti *ex parte* mal-valur li kienu hallsu r-rikorrenti meta xtraw il-proprjeta` u l-valur likwidat mill-Bord.

16. Jilmentaw ukoll li l-ewwel Qorti naqset milli tiehu konjizzjoni tal-fatt illi l-ammont ta’ kumpens irid jigi diviz bejn ir-rikorrenti, bhala utilisiti, u l-padruni diretti tal-art. L-istess Qorti naqset ukoll li tiehu konjizzjoni tal-fatt li r-rikorrenti baqghu jhallsu €605.92 fis-sena lill-padrun dirett peress li l-esproprju ghadu

mhux finalizzat. Inoltre, l-ewwel Qorti ma qisitx "il-fabbrikabilita`" tal-art mehuda li fil-fatt kienet giet mibnija kemm fiz-zmien li giet mehuda minghand ir-rikorrenti kif ukoll sussegwentement.

It-tieni aggravju

17. Dan hu fis-sens li l-ewwel Qorti indikat erronejament il-kejl tal-art de quo fis-sens li l-kejl kien superjuri ghal dak indikat fis-sentenza appellata. Dan ikompli jsostni t-tezi taghhom li l-kumpens akkordat huwa wiehed "irizorju".

It-tielet aggravju

18. Fil-parti inizjali ta' dan l-aggravju r-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti "tidher li ppremettiet li l-azzjoni odjerna ma tattakkax id-dispozizzjoni tal-Kap. 88 li tirregola l-kalkolu u l-ghoti tal-kumpens, specifikament l-proviso u ta' l-Artikolu 27[1][b].

19. Jghidu li l-proviso ta' dan l-artikolu jirrestringi lill-Bord fuq l-ammont ta' kumpens li tista' tillikwida f'kazijiet ta' espropriju u li allura waslet sabiex ir-rikorrenti sabu ruhhom f'din is-sitwazzjoni ta' vjolazzjoni tad-dritt taghhom ghad-dgawdija tal-proprjeta`. Isostnu:

> "…fil-fatt, ghalkemm mhux ikkontemplat specifikament fit-talbiet tar-rikorrenti il-kontestazzjoni tal-applikazzjoni tal-artikolu 27[1][b] huwa konsegwenza naturali tal-kontestazzjoni tad-decizjoni tal-Bord…..l-Bord kellu idejh marbuta li

> jiffissa ammont irrealistiku u drastikament baxx u ingust u dan minhabba li l-artikolu 27[1][b] ma jippermettix altru."

20. Ikomplu jssottomettu li f'azzjoni bhal dik odjerna ma hijiex necessarjament mehtiega li titlob dikjarazzjoni li huwa l-artikolu tal-ligi nnifsu li huwa vjolattiv ghat-tgawdija tal-proprjeta`, izda dak li hu mehtieg hu li l-applikazzjoni tal-ligi mehud kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz wasslitx ghal piz sproporzjonat imqieghed fuq ir-rikorrenti.

21. Min-naha tieghu, il-Kummissarju jirrispondi ghal dawn l-aggravji bil-mod segwenti.

22. Fil-kuntest tal-ewwel aggravju, l-analizi li trid issir huwa jekk fl-akkwist tal-proprjeta` mertu tal-kawza odjerna, apparti li tali akkwist sar b'mod legali u fl-interess pubbliku, f'tali ezercizzju jkunx inzamm bilanc gust bejn il-htigijiet tas-socjeta` u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Huwa jsostni li, tenut kont ic-cirkostanzi tal-kaz, l-ewwel Qorti kienet korretta fid-decizjoni taghha li r-rikorrenti ma gewx mghobbija b'piz eccessiv u sproporzjonat.

23. Huwa jiccita kazistika lokali u awturi in sostenn tat-tezi tieghu. Dwar il-kazijiet tal-Qorti Ewropeja citati mir-rikorrenti, jghid li l-fatti f'dawk il-kawzi kienu differenti minn dawk tal-kawza odjerna, ghax f'dawk il-kawzi l-proceduri kienu ghadhom pendenti quddiem il-Bord, filwaqt li fil-kaz odjern il-Bord kien ta

d-decizjoni tieghu u llikwida l-kumpens sa mis-sena 1978 u kienu l-istess rikorrenti li baqghu jirrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt finali sabiex isir il-hlas kif ordnat mill-Bord. Inoltre, kuntrarjament ghal kaz **Giuso Gallisay v. Italy** citat mir-rikorrenti fejn l-esproprju kien wiehed illegali, fil-kaz odjern l-esproprju sar skont il-ligi u li l-vertenza bejn il-partijiet hija biss dwar il-*quantum* tal-kumpens.

24. Ikompli jghid li l-fatt fih innifsu li l-appellanti ppretendew li jispekulaw minn fuq l-esproprijazzjoni m'hijiex raguni bizzejjed sabiex jiggustifikaw vjolazzjoni tad-dritt ta' proprjeta`. Il-Bord illikwida l-kumpens skont l-uzu tal-art fil-mument tat-tehid li kien wiehed "purament agrikolu" u l-ammont likwidat jirrifletti dan l-uzu.

25. Dwar it-<u>tieni aggravju</u>, il-Kummissarju intimat jghid li d-differenza fil-kejl bejn dak li realment hu u dak indikat mill-ewwel Qorti ma twassalx ghall-konkluzjoni li l-kumpens kien wiehed irizorju.

26. Dwar it-tielet aggravju, jghid li l-ewwel Qorti kellha ragun meta osservat li f'dawn il-proceduri ma kienet qed tigi attakkata ebda dispozizzjoni tal-ligi, izda l-applikazzjoni tal-ligi. Minn qari akkurat tar-rikors promotur jirrizulta b'mod manifest li dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti huwa l-quantum tal-kumpens likwidat mill-Bord.

<u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

27. Il-Qorti ser tittratta l-aggravji flimkien peress li huma konnessi.

28. Fl-ewwel lok, tosserva li hu assodat fil-gurisprudenza[1] patria li l-Qorti ghandha toqghod fil-limiti tal-kontestazzjoni, kif tirrizulta mill-kawzalijiet, it-talbiet u l-eccezzjonijiet, u m'ghandhiex tissolleva *ex officio* punti jekk dawn ma jkunux jikkoncernaw l-ordni pubbliku.

29. Fil-kaz odjern kemm mill-premessi, kif ukoll mit-talbiet tar-rikorrenti jirrizulta car li dak li qed jigi attakkat f'dawn il-proceduri huwa l-*quantum* tal-kumpens stabbilit mill-Bord in kwantu, skont huma, dan m'huwiex wiehed xieraq u ghalhekk jivvjola id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni fl-artikoli fuq citati. Isostnu li l-ewwel Qorti ma haditx konjizzjoni ta' diversi fatturi, u cioe` it-trapass taz-zmien, l-ispejjez maghmula mir-rikorrenti, l-iskop tal-akkwist tal-art mir-rikorrenti u "l-fabbrikabbilita` tal-art", bir-rizultat li gie vjolat fil-konfront taghhom il-principju tal-proporzjonalita` billi d-differenza bejn il-valur reali tal-art u l-ammont ta' kumpens offrut johloq zbilanc bejn id-dritt tal-individwu ghall-protezzjoni tal-proprjeta` tieghu u l-interessi tas-socjeta` riflessi fl-iskop pubbliku.

[1] App.C. **Joseph Gatt v. Joseph Galea**, 12 Lulju 1965; App.C **Regina Cacciattolo v. Francis Cacciattolo**, 30 Gunju 1976; u App.S. 48/2006 **Grech v. Valenti**, 4 Frar 2015.

30. Dwar l-element tal-proporzjonalita`, huwa relevanti dak li gie affermat fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea li:

> "Not only must an intereference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The requirement is expressed by the notion of 'fair balance' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden" [*Hutten Czapyuska v Poland* – para.166 – 19 Gunju 2006]

31. Fil-mertu huma relevanti s-segwenti osservazzjonijiet.

32. Dwar it-trapass taz-zmien il-Qorti tosserva li, filwaqt li l-process tal-esproprju beda fis-sena 1961, l-avviz ghal ftehim hareg fis-sena 1964, u minn dak iz-zmien sallum jirrizulta car li d-dewmien fil-hlas tal-kumpens huwa principalment dovut ghal-litigju bejn ir-rikorrenti bhala utilisti u d-direttarji dwar l-ispartizzjoni tal-kumpens offrut fl-avviz, u l-kumpens sussegwentement fissat mill-Bord. Di fatti fil-kawza [2] **Francis Bezzina Wettinger et v. Il-Prim Ministru**, li tittratta dwar l-art de quo, din il-Qorti osservat hekk:

> "Minkejja dan ghal wiehed u erbgin [41] sena shah huma naqsu li jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom bil-ligi li jadixxu l-Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex tiddeciedi l-kwistjoni tat-tqassim tal-kumpens hi. Ghalhekk jekk sallum

---

[22] Nru 488/94 – deciza fl-24 ta' Ottubru 2005. F'din il-kawza, ghalkemm trattat incidentalment il-materja tal-quantum tal-kumpens, il-mertu principali ma kienx il-*quantum* tal-kumpens fissat mill-Bord, izda l-inkonsistenza ta' dispozizzjonijiet tal-Kap. 88 mal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u tal-Artikolu 6 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

il-gurnata ghadha ma saritx l-ispartizzjoni tal-kumpens u konsegwentement il-hlas tal-kumpens ghadu ma sarx, dan huwa unikament dovut ghan-nuqqas ta' l-appellanti [ir-rikorrenti fil-kawza odjerna] li jistitwixxu l-proceduri idonei, u mhux ghal xi nuqqas tal-Kummissarju tal-Artijiet jew tal-Kapitolu 88"[3].

33. Fl-affidavit taghha r-rapprezentanti tad-Dipartiment tghid:

"Illi l-Kummissarju tal-Artijiet dejjem kien u ghadu lest li jonora d-decizjoni tal-Bord….billi jhallas kif likwidat fid-decizjoni tal-Bord. Illi l-istess rikorrenti dejjem holqu ostakolu minhabba kunflitti li kellhom mad-direttarjiu."[4]

34. Fil-kawza **Bezzina Wettinger and Others v. Malta**[5] il-Qorti Ewropeja filwaqt li sabet ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni in kwantu ghad-dewmien fil-proceduri quddiem il-Bord, li nbdew fis-sena 1964 u gew konkluzi fis-sena 1978, osservat li ghal dan id-dewmien kienu kkontribwew ukoll l-applikanti. Dik il-Qorti osservat:

"The Court considers that the time taken for the case to be resumed after it had been adjourned [sine die][6] was mainly due to the applicant's fault. It also takes into account that some of the delays pending the adoption of the second and final judgment were in fact due to the applicants"[7].

35. Ghalhekk m'humiex korretti r-rikorrenti meta jattribwixxu lill-intimat il-htija ghad-dewmien dwar il-hlas tal-kumpens, stante li rrizulta li dan kien principalment dovut ghan-nuqqas ta' qbil dwar l-ispartizzjoni tal-kumpens kif fuq indikat.

---

[3] Pg. 12.
[4] Fol. 56.
[5] Appl. 1509/06 – deciza 8 April 2008.
[6] Il-kaz quddiem il-Bord kien gie differit sine die f'Dicembru 1965 sakemm tinqata' l-kawza civili.
[7] Para. 92.

36. Dwar l-ilment tar-rikorrenti li jirrigwarda l-ispejjez maghmula minnhom rapprezentanti l-hlas tac-cens annwali fuq l-art, din il-Qorti tosserva li dan mhux biss huwa insostenibbli fattwalment, izda jinsab kontradett mill-fatti. Fis-sentenza fuq citata [Appell 488/94] din il-Qorti stabbiliet bhala fatt li:

> "Pendenti l-proceduri ta' din il-kawza kostituzzjonali quddiem l-ewwel Qorti, il-Kummissarju tal-Artijiet irrifonda lir-rikorrenti l-ammonti ta' cens li huma kienu hallsu lill-kjamati fil-kawza [id-direttarji] u xehed li huwa kien lest li jirrifondi lir-rikorrenti kull ammont li huwa jhallas bhala cens lid-direttarji"[8]

37. Anke l-Qorti Ewropeja fil-kaz fuq citat, filwaqt li ma kienitx sabet vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, osservat li:

> "The Government confirmed that the applicants [ir-rikorrenti utilisti] would receive interest on the original amount due and that they had also paid back the groundrent the applicants had been obliged to pay to the *dominus.* Morevoer the amounts claimed by the applicants were fictitious as the land at issue was part of the University and could have not other commercial value since it could not be put to any other use."

38. Rigward il-valur tal-art, u l-iskop li ghalih ir-rikorrenti kienu akkwistaw l-art, japplika dak li osservat din il-Qorti fil-*kawza* **JCR Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**[9], u cioe`:

> "Is-socjeta` appellanti tinsisti illi l-kumpens likwidat minn dan it-tribunal kien inekwu u jitfa' piz eccessiv finanzjarju fuqha li ma seghtetx tqisu bhala legittimu. Pero` dan kollu ma tirrelatah bl-ebda mod man-natura u mal-kwalita` l-art fil-kondizzjoni li kienet meta hi akkwistataha imma tirrelatah mat-telf finanzjarju notevoli li hi soffriet minhabba li l-operazzjoni kummercjali li ghamlet marret traves. Ta' dan kien biss is-socjeta` appellanti li kellha ssofri l-konsegwenzi. Ma setghetx tippretendi illi l-Istat ossia s-socjeta` taghmel tajjeb ghar-riskju li hadet meta hu aktar minn ovvju illi kienet ben konsapevoli, meta xtrat l-art de quo, illi din ma setghetx tikkwalifika skont il-ligijiet vigenti ghal valur differenti minn dak applikabbnli ghal fond agrikolu."

---

[8] Pga. 4.
[9] Deciza 2 ta' Novembru 2001.

39. Din il-Qorti tosserva li l-Istat huwa obbligat ihallas il-valur reali u attwali, u mhux dak spekulattiv. Ir-riskju haduh ir-rikorrenti meta akkwistaw l-art in kwistjoni, u t-telf finanzjarju marbut mar-riskju li hadu m'ghandux jigi kkonsidrat fid-determinazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens, li hu necessarjament bazat fuq in-natura tal-art u l-estensjoni taghha, u cioe` fuq kriterji reali u oggettivi. Kif osservat din il-Qorti fil-kawza **JCR Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**[10]:

> "…Din il-Qorti ma tista' ghall-ebda mument terhi minn quddiem ghajnejha l-fatt illi l-kumpens likwidat fil-Bord tal-Artbitragg kellu jigi meqjus mhux ma' dak li s-socjeta` rikorrenti ghogobha, fl-interess taghha, li thallas ghaliha anke meta kienet konsapevoli tal-fatt li dak il-prezz kien ferm 'il boghod mill-valur reali taghha … imma ma' dak l-ammont li kien skont il-ligi mill-istess Bord likwidat…….is-socjeta` appellanti ma setghetx tippretendi illi l-Istat ossia s-socjeta` taghmel tajjeb ghar-riskju li hadet, meta hu aktar minn ovvju illi kienet ben konsapevoli, meta xtrar l-art de quo, illi din ma setgetx tikkwalifika skont il-ligijiet vigenti ghal valur differenti minn dak applikabbli ghal fond agrikolu."

40. Il-premess japplika bis-shih ghall-kaz odjern. Mir-rapport tal-Perit Valentino jirrizulta li meta kienet giet pubblikata d-dikjarazzjoni tal-gvernatur, l-art kienet "essenzjalment art agrikola"[11] u fil-mument li beda l-process tal-esproprju, ghalkemm kien hemm fuqha kamra rurali li giet ikkonsidrata fil-likwidazzjoni tal-kumpens, l-art kienet wahda agrikola, u allura huwa insostennibbli l-argument tar-rikorrenti li l-kumpens ma jirriflettix "il-fabbrikabbilita` tal-art". Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta skartat l-istima maghmula mill-Perit Zammit, inkarigat mir-rikorrenti, stante li dan il-perit

[10] Supra – citata b'approvazzjoni fil-kawza numru 488/94 [supra].
[11] Fol. 62.

ibbaza l-kalkolu tieghu fuq il-kriterju li parti sostanzjali mill-art esproprijata *"is available for developments into a number of residential units"* u wasal ghal *"current market price for land of similar dimensions in this area is of LM90,000."*[12]

41. Apparti minn hekk il-Perit Valentino ikkonstata wkoll li l-art esproprijata kienet "pjuttost zona interkjuza."[13]

42. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi, anke tenut kont li kien hemm zball fil-kejl tal-art de quo, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li f'dan il-kaz tenut kont li t-tehid kien wiehed legali, li sar fl-interess pubbliku u li l-art fil-mument tat-tehid kienet wahda agrikola, il-kumpens likwidat mill-Bord kien wiehed gust u li kien inzamm il-bilanc bejn l-interess tal-individwi u l-interessi tar-rikorrenti.

43. Ghaldaqstant l-aggravji huma infondati u qed jigu michuda.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

[12] Fol. 33.
[13] Fol. 62.

< Sentenza Finali >

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