QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 19 ta' Novembru 2015

Numru 5

Rikors Nru. 23/2014

Louise Xerri, Noel Baldacchino,
Anna sive Jo'Anna Hartz, Caroline Farrugia

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-25 ta' Marzu 2014 li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti huma neputijiet tal-mejta Carmela Xuereb, li kellha karta tal-identita 746525M, gia armla ta' Angelo Abdilla. Hija mietet fl-14 ta' Dicembru 2009.

Illi l-imsemmija zijithom Carmela Xuereb kienet proprjetarja ta' house of character sitwata fic-centru ta' Hal-Ghaxaq, f'numru 144, Triq Santa Marija, Ghaxaq. Dina l-proprjeta kienet mibnija b'zewg sulari u kellha ghaxart ikmamar, bitha centrali u terrazzin madwarha fl-ewwel sular. Dan il-fond kien mibni fuq art b'area superficjali ta' 207.79 metri kwadri, u kien sitwat magenb il-Kazin tal-Banda ta' Santa Marija, Ghaxaq.

Illi fid-9 ta' Novembru 1973, dina l-proprjeta giet esproprijata mill-Gvern b'titolu ta' pussess u uzu. Dak iz-zmien, hu Carmela Xuereb, li kien persuna b'dizabbililta, kien jabita f'dik id-dar minghajr ma jhallas kera.

Illi Carmela Xuereb oggezzjonat ghal dina l-esproprijazzjoni, izda hija sabet ruhha tiffaccja bulldozers mibghuta fuq il-post mid-Dipartiment tax-Xogholijiet,

u nghatat tlett ijiem zmien biex tivvaka mill-fond, u dan bis-sahha tal-imsemmi espropriju.

Illi Carmela Xuereb ma kellhiex ghazliet u giet offruta l-kera tassew mizeru ta' EUR19.80 fis-sena, li aktar il-quddiem gie awmentat ghal EUR27.70 fis-sena, wara li kellha tittiehed azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Huha dizabilitat inghata studio flat ckejken b'area ta' circa 58 metri kwadri, li fuqu gie impost il-kera annwu ta' EUR139.76.

Illi fis-sena 2011, inhareg it-tieni espropriju fuq l-istess fond, u dan permezz ta' Avviz Legali 942 mahrug fid-19 ta' Ottubru 2011, li bih il-President ta' Malta ddikjara illi l-imsemmija proprjeta kienet issa mehtiega ghal skop pubbliku minflok ghal pussess u uzu, u illi l-akkwist kellu jsir b'xiri assolut u dan ghall-prezz ta' EUR1,980, skont kif gie stmat mill-Perit Stefan Scotto. Fl-imsemmi Avviz Legali, l-istess Perit Stefan Scotto ivvaluta l-plot ta' magenbha, jigifieri dik bin-numru 143, Triq Santa Marija, Ghaxaq, b'area superficjali ta' circa 67.2 metri kwadri, EUR1,864.

Illi wara hafna insistenza da parti tar-rikorrenti, id-Dipartiment tal-Artijiet irrilaxxa bicca mill-art li ma sarx uzu minnha u li l-konfigurazzjoni taghha taghmilha mhix tajba ghal skop ta' bini fuqha. Ir-rikorrenti kellhom ihallsu EUR562.60 lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni bhala multa amministrattiva.

Il-lanjanzi
1) Illi r-rikorrenti, werrieta ta' Carmela Xuereb, jikkontendu illi, ladarba l-ewwel espropriju kien limitat ghal pussess u uzu, il-Gvern ma kellu l-ebda dritt jiddemolixxi d-dar.

2) Illi ladarba d-dar giet demolita illegalment u abbuzivament fiz-zmien meta d-dar twaqqghet, ma setax jinhareg it-tieni espropriju fis-sena 2011 fir-rigward ta' l-istess proprjeta bil-ghan li l-abbuz u l-illegalita jigu msewwija.

3) Illi l-Avviz Legali 942 tal-2011 inhareg ad insaputa tal-werrieta tas-sid tal-proprjeta in kwistjoni, u, billi huma ma nghataw l-ebda preavviz, ir-rikorrenti ma setghux jiehdu mizuri biex jipprotegu d-drittijiet u l-interessi taghhom kif kienet tippermettilhom li jaghmlu l-ligi.

4) Illi l-Avviz Legali 942 tal-2011 huwa zbaljat u huwa wkoll qarrieqi, u dan peress illi mill-area totali tal-plot in kwistjoni ta' 207.79 metri kwadri –
• 168.4 metri kwadri ttiehdu ghal skop pubbliku billi nbniet it-triq pubblika;
• 22.29 metri kwadri nghataw b'titolu ta' kera lil terza persuna li mhijiex entita governattiva, u cioe l-Kazin tal-Banda ta' Santa Marija;
• 17.10 metri kwadri ma gew qatt utilizzati ghal xi skop pubbliku, u lanqas ghal xi skop iehor.

5) Illi b'dan il-mod abbuziv u illegali, l-intimat ghan-nom tal-Gvern ta' Malta ivvjola serjament id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, u dana peress li ma kellux dritt li jikri abbuzivament parti mill-proprjeta esproprijati lil terzi ossija entita privata, u cioe l-Kazin tal-Banda ta' Santa Marija, Hal-Ghaxaq. L-ebda uzu ghal skop pubbliku ma twettaq b'hekk. Konsegwentement, ir-rikorrenti sofrew vjolazzjonijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropeja ghall-harsien tad-drittijiet u libertajiet fondamentali (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

6) Illi, barra minn hekk, il-valutazzjoni maghmula mill-Perit Stefan Scotto u inkorporata fl-Avviz Legali 942 tal-2011 ma tirrispekkjax il-prezzijiet korrenti fuq is-suq, u hija konfliggenti mal-policy tal-Gvern illi c-cittadini jithallsu l-prezzijiet korrenti fuq is-suq meta l-proprjeta privata tittiehed minghandhom ghal skop pubbliku. Inoltre, anke mill-perspettiva ta' logika, tenut kont illi l-plot ta' magenbha (bin-numru 143) ta' circa 67.2 metri kwadri giet valutata EUR1,864, ossija EUR27.73 kull metru kwadru, il-plot li hija proprjeta taghhom (bin-numru 144) ta' circa 207.79 metri kwadri giet valutata EUR1,980, ossija EUR9.52 il-metru kwadru, mill-Perit Stefan Scotto. Id-diskrepanza mwettqa minnu hija ta' 191 fil-mija (191%).

7) Illi dina l-istima ma tirrispekkjax il-principji li jirregolaw il-valutazzjonijiet li jghoddu ghal kazijiet bhal dawn billi hawnhekk il-Gvern ma esproprijax bicca art mhux mibnija, izda esproprija house of character imdaqqsa sew, sitwata fl-aktar parti centrali ta' Hal-Ghaxaq. Minn dan il-lat ukoll, il-mekkanizmu kontemplat fil-ligi ma giex applikat u imhaddem korrettement u b'hekk twettqet ingustizzja li tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fondamentali.

8) Illi sadanittant, matul dawn l-ahhar tletin (30) sena, il-Gvern inkassa l-kera ghall-porzjoni li fiha 22.29 metri kwadri, li giet moghtija abbuzivament u illegalment lill-Kazin tal-Banda, liema Kazin tal-Banda nghata wkoll il-plot ta' magenbha (bin-numru 143) ta' circa 67.2 metri kwadri. Il-werrieta rikorrenti jinsabu infurmati illi l-kera ghal area shiha allokata lill-Kazin tal-Banda, jigifieri 89.49 metri kwadri, jammonta ghal EUR116.47 fis-sena, jigifieri EUR1.30 il-metru kwadru. Dan jikkuntrasta hafna mal-kera ta' EUR27.70 fis-sena li l-Gvern qieghed ihallas lilhom bhala RECOGNITION RENT ghall-plot shiha li giet mehuda min ghandhom. Inoltre, l-intimat irrifjuta li jaghti taghrif lir-rikorrenti fir-rigward ta' dawn il-hlasijiet, meta r-rikorrenti ghandhom dritt jiksbu dan it-taghrif sabiex ikunu jistghu jezercitaw il-jeddijiet taghhom.

9) Illi l-attitudni abbuziva tad-Dipartiment tal-Artijiet tidher ukoll mill-fatt illi filwaqt li lir-rikorrenti hallashom RECOGNITION RENT ta' EUR27.70 fis-sena ghall-house of character li giet mehuda min ghandhom, li kellha area superficjali ta' 207.79 metri kwadri, lill-mejjet hu zijithom id-Dipartiment tal-Artijiet imponielu kera annwu ta' EUR139.76 ghal studio flat ckejken, b'area superficjali ta' 58 metri kwadri biss.

10) Illi r-rikorrenti, permezz ta' ittra ufficjali tat-23 ta' Dicembru 2013, infurmaw lill-Kummissarju ta' l-Artijiet illi huma qeghdin jikkontestaw l-esproprijazzjoni tal-proprjeta u l-iskop pubbliku kif gie pretiz mill-intimat. Il-Kummissarju tal-Artijiet, permezz ta' ittra ufficjali tal-31 ta' Jannar 2014, infurmahom hekk -
"Illi l-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jinfurmakom illi hu dispost li jirrilaxxa lura permezz ta' kuntratt iffirmat mis-sidien kollha tal-art, il-porzjon art mhux utilizzata ghall-iskop pubbliku li ghalih ittiehdet. Inthom qed tigu nfurmati wkoll li sabiex isir dan, inthom bhala sidien tridu tiffirmaw klawsola li m'inthom ser tressqu l-ebda pretensjoni kontra l-Gvern ta' Malta ghal xi tip ta' kumpens jew danni ohra, u dan in vista tal-fatt li din l-art ser tigi rilaxxata lura fil-pussess taghkom."

Fi kliem iehor, il-Kummissarju tal-Artijiet, wara li l-proprjeta giet mehuda min ghandhom abbuzivament u illegalment, avzahom illi jekk iridu jircevu lura xi parti li fadal, iridu jcedu drittijiet ohra ta' natura gudizzjarja li s'issa ghadhom mhux mittiefsa.

11) Illi l-Gvern, apparti li waqqa' d-dar imsemmija, naqas li jhallashom il-prezz tas-suq fuq l-area ta' 168.4 metri kwadri li giet uzata ghall-bini tat-triq. Inoltre, l-Gvern ghadu ma ha l-ebda proceduri gudizzjarji sabiex l-esponenti jircievu kumpens skont il-ligi.

12) Illi l-operat tad-Dipartiment tal-Artijiet fir-rigward tat -tehid tal-proprjeta taghhom jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (Kapitolu 319) li jiggarantixxi d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti, kif ukoll vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja (Kapitolu 319) li jiggarantixxi l-harsien minn diskriminazzjoni. Inoltre, kien hemm vjolazzjoni tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja (Kapitolu 319) li jiggarantixxi d-dritt ghal rimedju effettiv quddiem l-awtoritajiet nazzjonali, u dan peress li l-Gvern ma beda l-ebda proceduri biex jigi determinat il-kumpens.

13) Illi apparti l-esproprijazzjoni abbuziva, u apparti l-allokazzjoni ta' art mehuda ghal skop pubbliku lil terza persuna li m'hijiex entita governattiva jew awtorita pubblika, id-determinazzjoni tal-kumpens mid-9 ta' Novembru 1973 l-hawn ma tissodisfax il-kriterji u principji stabbiliti mill-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedern. Ghalhekk, il-kumpens offrut kien inadegwat u arbitrarju. Barra minn hekk, ir-rikorrenti qed ikollhom jerfghu piz sproporzjonat u dan peress li ma ntlahaqx bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tas-socjeta u l-htigijiet tal-harsien tad-drittijiet fondamentali tal-individwu.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq u tizgura t-twettiq tal-imsemmija drittijiet fondamentali garantiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem (Kapitolu 319 tal-Ligijiet) u mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll mill-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u tordna l-hlas ta' kumpens xieraq.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li tghid hekk:

Illi in succint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li l-mod kif giet esproprjata l-propjeta taghhom numru 144, Triq Santa Marija, Hal-Ghaxaq allegatament sar b'mod abbusiv, illegali, mhux ghal-skop pubbliku u minghajr kumpens xieraq bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u bl-artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Illi l-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda agir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

1. Illi in linea preliminari, l-esponent jeccepixxi li r-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji li taghtihom il-ligi u allura ghandu jirrizulta li r-rikors kostituzzjonali huwa intempestiv. Il-principji li jirregolaw il-materja tat-twettiq ta' rimedji ordinarji fl-isfond tal-azzjonijiet kostituzzjonali jinsabu fl-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Fihom insibu specifikat li l-qorti b'kompetenza kostitutuzzjonali ghandha tirrifjuta milli tinqeda b'dawn is-setghat specjali moghtija lilha mil-ligi, jekk kemm-il darba hija tkun sodisfatta li kien hemm disponibbli mezzi xierqa ta' rimedju taht il-ligi ordinarja biex jindirizzaw il-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

Illi wiehed mill-ilmenti principali tar-rikorrenti huwa proprju li huma ma inghatawx kumpens adegwat ghal-esproprjazzjoni tal-art izda l-esponent jirrileva li d-decujus Carmela Xuereb kellha kull possibilita li tirrifjuta l-kumpens offrut u tirrikorri quddiem il-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet pero hija accettat, permezz ta' atti pubblici, kemm il-kera ta' akkwist kif ukoll il-kera ta' gharfien.

Illi din l-Onorabbli Qorti fi kwalunkwe kaz ghandha tevita li tigi indotta sabiex tevalwa x'inhu il-kumpens xieraq ghax-xiri ta' din il-proprjeta, peress li din il-funzjoni hija riservata lill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet li hu mwaqqaf bil-ligi appozitament ghal dan il-ghan. F'dan ir-rigward l-esponenti jirreferu ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-11 ta' Novembru 2011 fil-kaz Peter Azzopardi noe vs Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Generali, fejn qalet: "Il-Bord hu esklussivament kompetenti, skont il-ligi, li jistabbilixxi l-kumpens dovut u jezistu artikoli fil-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta li jirregolaw kif ghandu jigi kkalkulat dan il-kumpens, u mid-decizjoni tal-Bord hemm dritt ta' appell. Lanjanzi dwar il-kumpens, anke ta' natura kostituzzjonali, ghandhom se mai jigu ventilati quddiem il-Qorti kompetenti wara li jkun hemm decizjoni tal-Bord dwar il-kumpens."

Illi proceduri ta' bixra straordinarja bhalma huma kawzi kostituzzjonali mhumiex mahsuba biex jiehdu post il-proceduri ordinarji li kellhom u setghu jigu prospettati primarjament. Inkella minflok inmorru quddiem il-Bordijiet jew il-Qrati tal-Appell nibdew nipprocedu mill-ewwel quddiem il-Qrati Kostituzzjonali - haga li tmur lil hinn mill-iskop tal-proceduri kostituzzjonali. Ghaldaqstant huwa opportun illi dina l-Onorabbli Qorti tiddeklina milli tezercita l-poteri taghha taht il-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni u dan ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso ghall-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta stante l-ezistenza ta' mezzi ordinarji ta' rimedju.

2. Illi fil-mertu l-esponent jirrileva li bhala sekwenza ta' fatti gara li l-art in kwistjoni kienet proprjeta tad-decujus Carmela Xuereb, liema propjeta giet esproprjata mill-Gvern b'titolu ta' pussess u uzu permezz ta Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tat-3 ta' Novembru 1973 li sussegwentement giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fid-9 ta Novembru 1973. Din il-proprjeta giet demolita mill-Gvern fl-1977. F'Settembru tas-sena 1978 Carmela Xuereb giet offruta kumpens ta' Lm8.50 fis-sena bhala "acquisition rent" ghat-tehid ta' din l-art liema kumpens pero hi dehrilha li ma kienx wiehed xieraq u talbet minflok

kumpens ta' Lm20 fis-sena. Din il-vertenza marret quddiem il-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet izda b'ittra tal-1983 Carmela Xuereb infurmat lill-intimat li kienet lesta taccetta l-kera ta' Lm8.50 fis-sena originarjament offrut lilha. Fil-fatt il-kuntratt li bih il-Gvern akkwista l-art b'titolu ta' pussess u uzu gie ippubblikat minn Nutar Dr. Frank Portelli permezz ta' att pubbliku datat 17 ta' April 1985. Gara wkoll li Carmela Xuereb baghtet ittra fit-13 ta' Ottubru 1988 lill-intimat Kummissarju fejn biha talbet li jkollha z-zieda fil-kera ta' erbghin fil-mija 40% kif stipulat mil-ligi. Sussegwentement fl-1989 il-Gvern informa lill-istess Carmela Xuereb li hu ghandu bzonn jakkwista din l-art ghal-skop pubbliku b'titolu ta' dominju pubbliku tant li sar kuntratt f'dan is-sens quddiem in-Nutar Vincent Miceli datat 15 ta' Marzu 1989 fejn Carmela Xuereb accettat "recognition rent" ta' Lm11.90. Finalment fid-19 ta' Ottubru 2011 il-President ta' Malta ddikjara li l-imsemmija proprjeta hija mehtiega ghal skop pubbliku u li l-akkwist kellu jsir b'titolu ta' xiri assolut ghal prezz ta' EUR1,980 skont kif stmat mil-Perit Stefan Scotto.

Illi l-esproprjazzjoni saret skond il-ligi, ghal skop pubbliku u fl-interess pubbliku oltre l-fatt li l-istess rikorrenti thallsu kumpens xieraq kif rikjest mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Fir-rigward ta' policies ta' natura socjo-ekonomika, huwa ben maghruf li l-margini ta' apprezzament moghtija lill-lstat huma wiesgha hafna. Illi ghalhekk huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-Istat li jikkontrolla u jiehu proprjeta ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvillup socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettivita. Dan il-principju gie ripetutament accettat mill-Qrati nostrali fejn f'sentenzi fosthom Anthony Pullicino et vs L-Avukat Generali et gie osservat illi:
'Hu pacifiku li dan id-dritt huwa rikonoxxut kemm fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Infatti l-Kostituzzjoni tipprovdi li ebda haga fl-artikolu 37, li jenuncja l-jedd fundamentali tal-individwu kontro t-tehid obbligatorju tal-proprejta tieghu, «m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew il-hdim ta' xi ligi sa fejn tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist to' proprjeta ...». Fl-istess vena l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, li wkoll jenuncja l-istess dritt, jipprovdi li d-disposizzjonijiet f'dak l-artikolu «m'ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skond l-interess generali'.

Illi r-rikorrenti qed jargumentaw li peress li parti mill-art esproprjata giet mikrija lil Kazin tal-Banda ta Santa Marija, Hal-Ghaxaq dan ma jikkostitwix interess pubbliku. L-esponent jirrileva li l-gurisprudenza dwar x'inhu skop/interess pubbliku evolviet u l-interess pubbliku gie interpretat li jinkludi kull aspett tal-hajja socjali tal-pajjiz u fond ikun qed jintuza fl-interess pubbliku jekk jintuza ghal skopijiet kulturali. M'hemmx dubju li kazin tal-banda jolqot l-interess pubbliku ghaliex jintuza ghal skop kulturali per eccellenza u cioe ghall-muzika.

5. Illi l-esponent jichad kategorikament ukoll li r-rikorrenti inghataw trattament divers u diskriminatorju bi ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Ir-rikorrenti f'dan is-sens jaghmel referenza ghas-sentenza Spadea and Scalabrino v. Italy fejn il-Qorti ta' Strasbourg qalet hekk:

"Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated".

Illi f'dan il-kaz ma hemm ebda ksur tal-artikolu 14 stante li sitwazzjonijiet simili mhux qed jigu trattati b'mod differenti minghajr ebda gustifikazzjoni ragjonevoli u oggettiva. Ir-rikorrenti ma taw l-ebda raguni ghaliex qed jikkontendu li kien hemm diskriminazzjoni u liema kienu l-persuni li allegatament gew vantaggati meta paragunati mar-rikorrenti.

6. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni li hemm ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jishaqq li hu mexa skrupolozament skond il-ligi u in segwitu ghad-dikjarazzjoni tal-President tad-19 t'Ottubru 2011 fejn l-art in kwistjoni giet akkwista b'titolu ta' xiri assolut, id-dipartiment ikkalkula l-kumpens ta' EUR1,864 li ghandu jinghata lir-rikorrenti skond dak li jipprovdi l-artikolu 22 tal-Kap. 88.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat

Eccezzjoni dwar rimedju ordinarju

Illi b'verbal tat-30 ta' Gunju 2015 dina l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari dwar l-ezawriment tar-rimedji ordinarji da parti tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward xehdu:

Joseph Bugeja, Kummissarju tal-Artijiet, xehed li d-dar 144, St. Mary Street, Ghaxaq giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku fit-3 ta' Novembru 1973 u l-akkwist sar b'titolu ta' pussess u uzu. Permezz ta' Avviz ghall-Ftehim datat it-8 ta' Settembru 1978 l-Awtorita offriet kumpens ta' Lm8.50 (€19.80) fis-sena lil Carmela Xuereb ghall-pussess u l-uzu. Carmela Xuereb giet mitluba tghid jekk taccettax il-kumpens lilha offrut. Permezz ta' att gudizzjarju tat-18 ta'

Settembru 1978 quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet Carmela Xuereb iddikjarat illi hija mhux qeghda taccetta tali kumpens u talbet li l-kumpens ta' (Lm20), (illum €46.59) fis-sena. Permezz ta' rikors tal-24 t'Ottubru 1979 Carmela Xuereb ghamlet talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jigi stabbilit il-kera takkwist li ghandu jithallas mill-Kummissarju tal-Artijiet rigward it-tehid tal-imsernmija proprjeta b'titolu ta' pussess u uzu. Id-Dipartiment tal-Artijiet kien ircieva ittra minghajr data fl-1 ta' Dicembru 1983 fejn Carmela Xuereb iddikjarat illi hija kienet qieghda taccetta l-kumpens ta' Lm8.50 fis-sena, liema offerta kienet saret mill-istess Dipartiment. Permezz ta' sentenza datata l-4 ta' Mejju 1984 il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet stabilixxa kumpens ta' Lm8.50 fis-sena u fis-17 ta' April 1985 gie ffirmat kuntratt fl-atti tan-Nutar Frank Portelli. B'ittra ohra minghajr data mibghuta minn Carmela Xuereb lid-Dipartiment, ircevuta fit-13 ta' Ottubru 1988, hija talbet sabiex il-kumpens jizdied b'40% peress illi kienu ghaddew ghaxar snin minn meta l-Gvern ha l-pussess u uzu tal-proprjeta mertu ta' din il-kawza. Permezz ta' kuntratt datat il-15 ta' Marzu 1989 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli wkoll fuq talba ta' Carmela Xuereb, il-Kummissarju tal-Artijiet akkwista l-proprjeta, imsemmija b'titolu ta' dominju pubbliku b'awment fil-kumpens ghal €27.72 fis-sena bhala kera ta' gharfien. Il-Gvern ta' Malta imbaghad akkwista din il-proprjeta b'xiri assolut permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tad-19 ta' Ottubru 2011 u l-kumpens tal-akkwist gie stabbilit fl-ammont ta' €1,980. il-Gvern irrilaxxa perrnezz ta' kuntratt lill-eredi ta' Carmela Xuereb parti mill-proprjeta li ma gietx utilizzata. Illi meta l-eredi ta' Carmela Xuereb ikkonferrnaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta rimanenti, u gew offerti l-kumpens fuq imsemmi, l-istess eredi setghu jikkontestaw il-kumpens lilhom offrut.

In kontroezami wiegeb li skond Dok. H Carmela Xuereb kienet accettat il-kumpens offrut u ddikjarat illi se taccetta l-kumpens peress illi mhijiex fi stat illi tithabat.

Dwar dina l-eccezzjoni preliminari, Louise Xerri xehdet li r-rikorrenti huma l-eredi ta' Carmela Xuereb. Dina kellha problemi medici u meta l-Dipartiment tal-Artijiet hadilha l-proprjeta ma taha ebda opportunita li tezercita d-drittijiet

taghha. Hija giet imgeghelha tohrog mill-proprjeta taht minacci. B'dawn il-minacci hija ma setghetx tadixxi lill-Bord tal-Arbitragg.

Ghal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-eccezzjoni taht ezami jigi rilevat illi eccezzjoni simili titqajjem diversi drabi f'kawzi dwar ilmenti ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Il-Qorti a skans ta' ripetitzzjoni taghmel referenza ghall-principji generali li ghandhom iservu bhala gwida fil-kaz ta' eccezzjoni ta' dina x-xorta kif jemergu mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna u tal-Qorti ta' Strasbourg. In partikolari l-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **L. Grech vs Tabib Principali tal-Gvern** deciza fid-29 ta' Mejju 2015 fejn dawn il-principji gew riaffermati mill-Qorti imsemmija. Basikament huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt illi jezisti rimedju iehor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk ghandhiex twarrab milli tezercita s-setghat taghha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha. Il-Qorti taghmilha cara pero li l-principji generali ghandhom japplikaw ghal fattispecie tal-kaz in ezami ghax proprju kull kaz ghandu l-istorja partikolari tieghu.

Kontestazzjoni

Illi l-intimat eccepixxa li Carmela Xuereb kellha disponibbli ghaliha mezzi xierqa ta ' rimedju tabt il-ligi ordinarja biex jindirizzaw il-pretensjonijiet taghha. Hi kellha kull possibilita li tirrifjuta l-kumpens offrut u tirrikorri quddiem il-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet pero hija accettat, permezz ta' atti pubblici, kemm il-kera ta' akkwist kif ukoll il-kera ta' gharfien.

Ir-rikorrenti jsostnu li l-intimati ma kienu tawh lil Carmela Xuereb l-ebda opportunita biex tezercita d-drittijiet taghha. Hija ma kienet libera xejn: bil-gaffa quddiem il-proprjeta taghha u l-mard tal-qalb li kellha, hija kellha ccedi l-armi. F'dika s-sitwazzjoni hija ma setghetx tadixxi l-Bord tal-Arbitragg ghalhekk dak ir-rimedju ma kienx miftuh ghaliha.

Ghalkemm ir-rikorrenti jghidu li Carmela Xuereb ma kienet inghatat l-ebda opportunita biex tezercita d-drittijiet taghha, minn ezami tad-dokumenti esibiti jirrizulta s-segwenti:

Il-post gie dikjarat mehtieg ghal skop pubbliku fit-3 ta' Novembru 1973 u l-akkwist sar b'titolu ta' pussess u uzu (Dok. A);

Permezz ta' Avviz ghall-Ftehim datat it-8 ta' Settembru 1978 l-Awtorita offriet kumpens ta' Lm 8.50 (€19.80. (Dok. B);

Permezz ta' att gudizzjarju tat-18 ta' Settembru 1978 quddiem il-Bord tal-Arbitragg Carmela Xuereb iddikjarat illi hija mhux qeghda taccetta tali kumpens u talbet Ii l-kumpens ta' (Lm20) (Dok. C);

Permezz ta' rikors tal-24 ta' Ottubru 1979 Carmela Xuereb ghamlet talba quddiem il-Bord li Jirregola I-Kera sabiex jigi stabbilit il-kera ta' akkwist li ghandu jithallas mill-Kummissarju tal-Artijiet rigward it-tehid tal-imsemmija proprjeta b'titolu ta' pussess u uzu (Dok. F);

Id-Dipartiment tal-Artijiet kien ircieva ittra (Dok. H) fejn Carmela Xuereb iddikjarat illi hija kienet qieghda taccetta I-kumpens ta' Lm8.50 fis-sena, billi ma kinitx tiflah tithabat minhabba mard;

Permezz ta' sentenza datata l-4 ta' Mejju 1984 il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet stabilixxa kumpens ta' Lm8.50 fis-sena (Dok. J) u fis-17 ta' April 1985 gie ffirmat kuntratt fl-atti tan-Nutar Frank Portelli f'dan is-sens (Dok. I);

B'ittra ohra minghajr data mibghuta lid-Dipartiment (Dok. K) Carmela Xuereb talbet sabiex il-kumpens jizdied b'40% peress illi kienu ghaddew ghaxar snin minn meta l-Gvern ha l-pussess u uzu tal-proprjeta;

Permezz ta' kuntratt datat il-15 ta' Marzu 1989 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli wkoll fuq talba ta' Carmela Xuereb, il-Kummissarju tal-Artijiet akkwista l-proprjeta imsemmija b'titolu ta' dominju pubbliku b'awment fil-kumpens ghal €27.72 fis-sena bhala kera ta' gharfien (Dok. L);

Il-Gvern ta' Malta imbaghad akkwista din il-proprjeta b'xiri assolut permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tad-19 ta' Ottubru 2011 u l-kumpens tal-akkwist gie stabbilit fl-ammont ta' €1,980 (Dok. M);

Il-Gvern irrilaxxa permezz ta' kuntratt lill-eredi ta' Carmela Xuereb parti mill-proprjeta li ma gietx utilizzata (Dok. N).

Minn dawn il-provi jirrizulta li Carmela Xuereb ma kinitx accettat l-offerta li saritilha mill-Awtorita u kienet qabbdet Avukat biex hija tikkontesta dina l-offerta quddiem it-Bord tal-Arbitragg. Mhux biss ikkontestat l-offerta quddiem dak il-Bord imrna hija kkontestat quddiem il-Bord li Jirregola l-kera wkoll billi kienet qed thoss li l-kera offrut ghal pussess u uzu kien baxx wisq. Xuereb sussegwentement accettat l-offerta, ghalkemrn tghid li hija ma kinitx tiflah tithabat minhabba sahhitha. Hi fil-fatt ma appellatx mid-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg u anke iffirmat il-kuntratt fejn accettat il-kera. Mhux biss imma wara xi snin hija talbet zieda fil-kera billi kienu ghaddew aktar minn ghaxar snin minn meta ittiehdet il-proprjeta bil-pussess u uzu, u dana bil-fors wara parir legali li nghatat. Illi wara xi snin Xuereb iffirmat zewg kuntratti ohra fejn accettat il-kumpens l-ewwel meta fl-1989 l-Awtorita akkwistat l-istess post b'dominju pubbliku u wara fil-2011 meta l-Awtorita xtrat il-post b'xiri assolut.

Xuereb uzat il-proceduri kollha disponibbili ghaliha dak iz-zmien biex tikkontesta l-offerti li sarulha u fil-kuntratti li deheret fihom hija iffirmat liberament u qatt ma gie kontestat li f’dawn il-kuntratti il-kunsens kien vizzjat.

Ln oltre anke meta r-rikorrenti bhala eredi ta' Carmela Xuereb, inghataw lura bicca art li ma kinitx intuzat ghal skop pubbliku, dawn accettaw il-kumpens minghand l-Awtorita minghajr ma kkontestaw xejn, ghalkemm fl-istess kuntratt kienet saret referenza ghall-kuntratti precedenti li kienet iffirmat Carmela Xuereb u nonostante wkoll li huma kellhom dritt li jikkontestaw il-kumpens offrut lilhom (Dok. N).

Illi fil-fehma tal-Qorti Carmela Xuereb kellha l-opportunita kollha biex tezercita d-drittijiet taghha u fil-fatt ezercitathom. Huma r-rikorrenti li llum ma humiex kuntenti bil-kurnpens li Xuereb kienet inghatat u volontarjament accettat, aktar minn darba u minghajr protesta. Illi Xuereb kellha rimedju ordinarju disponibbili ghaliha u li hija anke ezawriethom.

Carmela Xuereb kellha ghazla: jew li taccetta l-offerti maghmula lilha bil-kundizzjonijiet marbuta maghhom, u b'hekk tigi rizolta l-vertenza, jew inkella tirrifjuta l-pagament; izda zgur li legalment ma kelliex dritt hija, jew l-eredi

taghha, li tibdel unilateralment il-modalita ta' pagament offrut lilha mill-Awtorita. Mhux legalment konsentit li min jaccetta pagament b'kuntratti li inekwivokabilment ifissru li l-vertenza qed tigi rizolta, jerga jibdilu ghax ighid li ma jaqbilx ma dak li sar jew mal-kumpens li thallas. Xuereb ghazlet li tidhol f'kuntratti mal-Awtorita u ma gie impost xejn fuqha (ghall-anqas mill-atti ta' din il-kawza ma jirrizulta xejn minn dan). Hija accettat il-kumpens u lanqas ma kkontestat il-legalita tal-esproprjazzjoni jew l-iskop li ghaliha saret.

L-ezistenza ta' rimedju iehor trid titqies fiz-zmien tal-allegat ksur tal-jedd fondamentali li dwaru jitressaq l-ilment, u mhux fiz-zmien li jkun tressaq l-ilment kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara l-kawza fl-ismijiet **Paul McKay vs Kummissarju tal-Pulizija et,** Kost 09/10/2001). Mhuwiex moghti lil persuna l-beneficcju li l-ewwel thalli jghaddi ghalxejn iz-zmien li fih setghet tiehu r-rimedju ghall-ksur tal-jedd taghha, u mbaghad tressaq ilment kostituzzjonali jew konvenzjonali dwar l-istess ksur bhallikieku l-procedura kostituzzjonali jew konvenzjonali kienet xi rimedju in extremis li wiehed jista' jirrikorri ghalih biex isewwi zball jew nuqqas li ma messux twettaq qabel (ara l-kawza fl-ismijiet **Spiteri vs Chairman Awtorita tal-Ippjanar et**, Kost 25/06/1999, Kollez. Vol LXXXIII.i.201).

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni msemmija tal-intimat u tirrifjuta li tezercita s-setghet taghha ai termini tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u 46(2) tal-Kostituzzjoni. L-ispejjez kollha tal-kawza jkunu a kariku tar-rikorrenti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur