# QORTI KOSTITUZZJONALI

## IMHALLFIN

**S. T. O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI**
**ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI**

**Seduta ta' nhar il-Hamis 18 ta' Frar 2016**

**Numru 17**

**Rikors Numru 25/12 MCH**

**Anthony, Mary, Jane, Tessie u Carmel ilkoll ahwa Zammit u Stephen Zammit u Josette Vassallo ulied Joseph Zammit**

**v.**

**L-Onorevoli Prim Ministru, il-Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Generali.**

**<u>Preliminari</u>**

1. Dawn huma appell principal maghmula mill-intimati, minn zewg sentenzi moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-kompetenza kostituzzjonali taghha, wahda fit-12 ta' Frar 2014 u l-ohra fis-27 ta' Mejju 2015 [is-sentenzi appellati], kif ukoll appell incidentali maghmul mir-rikorrenti.

2. Permezz tal-ewwel sentenza dik il-Qorti, filwaqt li cahdet l-ewwel, it-tielet u r-raba’ talbiet laqghet *in parte* t-tieni talba billi iddecidiet li t-tehid b'dominju pubbliku tal-fond in kwistjoni jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [il-Konvenzjoni], u irrizervat li tiddeciedi dwar il-hames, is-sitt u s-seba’ talbiet.

3. Permezz tat-tieni sentenza taghha dik il-Qorti laqghet il-hames, is-sitt u s-seba’ talbiet tar-rikorrenti u illikwidat id-danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom fl-ammont ta’ €15,000. L-ispejjez jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

4. It-talbiet tar-rikorrenti fir-rikors promotur gew imfissra hekk:

> “1. Tiddikjara li d-demolizzjoni tal-fond numru 8, Flat 1, Old Prisoners Street, Senglea kienet wahda illegali u konsegwentement tammonta ghall-espropjazzjoni 'de facto' mill-awtorita responsabbli;
>
> “2. Tiddikjara illi l-istess demolizzjoni u l-konsegwenti esproprjazzjoni tilledi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti u dana kif sanciti fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> “3. Tiddikjara nulli u bla effett l-artikolu 19 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u kull disposizzjonijiet ohra relatati tal-istess Kap stante li m'humiex kompatibbli mal-Kostituzzjoni ta' Malta, senjatament l-artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni, u mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> “4. Konsegwentement, tghaddi biex tannulla s-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet ippronunzjata fis-7 ta' Marzu 2012 fl-ismijiet Agent Kummissarju tal-Artijiet vs Joseph Zammit et;
>
> “5. Tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-ksur

tad-drittijiet taghhom kif hawn fuq indikat;

“6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-esponenti d-danni hekk likwidati;

“7. Taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.

Mertu

5. Il-fond numru 8, Old Prison Street, Isla, kompost minn zewg appartamenti, li wiehed minnhom, in-numru 1, kien proprjeta` tar-rikorrenti, ittiehed taht ordni ta’ rekwizizzjoni f’Settembru 1986. F’Ottubru 1988 harget l-ordni ta’ derekwizizzjoni u r-rikorrenti nghataw lura c-cwievet tal-fond. Fil-15 ta’ April 1989[1] il-Kummissarju tal-Artijiet [“il-Kummissarju”] beda jokkupa l-fond u fis-27 ta’ Ottubru 1989 l-istess fond gie mehud fl-interess pubbliku mill-Kummissarju tal-Artijiet [il-Kummissarju] taht titolu ta’ pussess u uzu. Sussegwentement fl-4 ta’ Ottubru 1991 ittiehed b’titolu ta’ dominju pubbliku.

6. Il-fond gie demolit minhabba raguni ta’ *slum clearance* u floku ttellghu appartamenti li qeghdin iservu ta’ akkomodazzjoni socjali.

7. Il-kera ta’ gharfien offruta mill-Kummissarju tal-Artijiet kienet fl-ammont ta’ Lm15.62 [illum €36.39] fis-sena; izda permezz ta’ sentenza

[1] Fol. 94.

datata 7 ta' Marzu 2012 il-Bord tal-Arbitragg Dwar l-Artijiet ipprefigga s-somma ta' €158.40 fis-sena bhala kera ta' gharfien. Dwar din id-decizjoni hemm appell pendent maghmul mill-Kummissarju intimat.

Is-Sentenzi Appellati

*Is-sentenza tat-12 ta' Frar 2014*

8. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "B'verbal datat 15 ta' Mejju 2013 a fol. 127 l-intimat Kummissarju tal-Artijiet iccara li l-binja llum isservi bhala social housing u hi proprjeta' tal-Lands Department.
>
> "Margaret Falzon, assistent Direttur fid-Dipartiment tal-Proprjeta tal-Gvern fl-affidavit taghha tghid li l-post in kwistjoni gewwa l-Isla gie akkwistat fl-interess pubbliku mill-intimat Kummissarju tal-Art b'titolu ta' pussess u uzu fl-1989 u taht titolu ta' dominju pubbliku fil-1991 (ara fol. 71) u ghadha amministrata mid-dipartiment sa llum. Il-fond kien jikkonsisti f'zewg appartamenti numru 1 u numru 2. Il-kera ta' gharfien (recognition rent) gie stmat fl-ammont ta' €36.39 (Lm15.62) fis-sena ghal kull wiehed mill-apartament. Id-dipartiment gie infurmat li l-appartament numru 2 kien jappartjeni lill-sidien ohrajn u mhux lir-rikorrenti. Fil-fatt l-appartament numru 2 gie akkwistat mill-Kummissarju tal-Artijiet minghand is-sidien. Fil-1999 gie pprezentat Avviz ta' Ftehim (ara fol. 61) f'isem ir-rikorrenti Zammit u l-ammont offrut ghall-appartament numru 1 kien ta' €36.39 fis-sena bhala kera ta' gharfien kif gie stabbilit minn Perit Tekniku (ara fol. 64 Stima tal-Perit Mario Cilia). Il-proprjeta giet demolita minhabba slum clearance u llum hemm appartamenti mibnija fuq l-istess sit li jservu ghal social housing.
>
> "Margaret Falzon imbaghad xehdet quddiem il-Qorti u spjegat li l-fond gie akkwistat b'dominju pubbliku ghax il-Gvern ried il-post b'mod permanenti. Il-post kien wiehed zghir u ma kienx f'qaghda tajba tant li kien parti mill-progett tas-slum clearance (ara Dok. MF1). Dan il-bini ittiehed bhala pussess u uzu u wara b'dominju pubbliku. Fuq kontroezami wiegbet li l-iskop li l-Gvern ha dawn il-postijiet kien ghax ried jehodhom b'mod permanenti.

"B'digriet tal-Qorti tal-20 ta' Gunju 2012 ir-rikorrenti gew awtorizzati li jezebixxu kopja tal-atti tal-process quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet fl-ismijiet Anthony Zammit et vs Kummissarju tal-Artijiet 19/2000 li gew debitament ezibiti a fol. 56 et seq. tal-process.

"F'dawk il-proceduri Agent Kummissarju tal-Artijiet talab lil Bord biex jordna lill-intimati (ir-rikorrenti f'dina l-kawza) biex jittrasferixxu favur il-Kummissarju b'titolu ta' dominju pubbliku l-post imsemmi u jiffissa l-kumpens relattiv ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 88.

"L-intimati Zammit kienu kkontestaw dik it-talba billi qalu li t-talbiet tar-rikorrent kienu bazati fuq premessi skorretti u l-kumpens offrut ma kienx jirrifletti l-valur veru tal-fond.

"Mill-atti tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg jirrizulta li skont l-intimati Zammit il-post kien ghadda ghandhom b'cens u kien qieghed mikri. Kien baqa' erba snin qabel ghalaq ic-cens. Fl-1986 il-Gvern irrekwizzizjona l-fond (dokument a fol. 82) u beda jhallas il-kera huwa. Fil-1988 il-Gvern idderikwizzjona l-fond (ara fol. 84) u tahom lura c-cwievet. Ghal habta tar-Rebbiegha jew is-sajf tas-sena 1989 indunaw li l-post kien twaqqa' u fis-27 ta' Ottubru 1989 l-Gvern hareg avviz li kien akkwista l-post b'titolu ta' pussess u uzu. Fl-4 ta' Ottubru 1991 imbaghad il-Gvern akkwista l-post b'dominju pubbliku. Minn meta l-Gvern waqqa' l-fond huma ma rcevew ebda cens jew kumpens. Ic-cens li kien qed jithallas fuq il-fond qabel twaqqa' kien ta' Lm40 fis-sena u meta kien se jiskadi kellhom dritt li jirdippujawh jew isir kera. Fin-1999 imbaghad hareg l-avviz ghal ftehim.

"Perit Mario Cilia xehed li skond il-Land Valuation Office l-post hu stmat bhala rental value ta' Lm31.24 u jrid jinqasam bejn tnejn ghax il-fond kien fih zewg appartamenti, allura l-istima hija ta' Lm15.62 kull wiehed. Hu mexa skont il-procedura u mhux fuq kemm kien jithallas cens qabel twaqqa' l-post.

"Fir-rapport taghhom li pprezentaw quddiem il-Bord, l-esperti teknici nominati isemmu li fl-1986 l-fond gie stmat ai fini tad-denunzja fl-ammont ta' Lm1,000 u skont stima li gabu l-intimati mill-Perit Pace fl-2005 il-valur lokatizzju gie stmat ghal Lm98.56c mentri il-valur tal-fond gie stmat ghal Lm7,500. L-esperti teknici waslu ghall-konkluzzjoni li l-valur lokatizzju tal-fond in ezami huwa ta' Lm68.00 fis-sena u l-valur reali tal-fond a basi ta' akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku huwa ta' Lm4,540 liberu u frank ekwivalenti ghal €10,575.36.

"Imbaghad il-Bord tal-Arbitragg dwar Artitjiet iddecieda hekk:

> "Dwar l-ewwel objezzjoni tal-intimati illi l-fond m'ghadux jezisti jemergi b'mod pacifiku illi l-fond kien gia twaqqa' meta harget id-Dikjarrazzjoni tal-President ghall-esproprju, ghalkemm huwa ragunament bil-wisq logiku illi huwa inkoncepibbli kif l-Awtorita' thallas kera ta' gharfien

ghal haga li twaqqghet sabiex minfloka jsir zvilupp iehor, dan ma jsib ebda sostenn fil-ligi l-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta senjatament l-artikolu 19.

"It-tieni objezzjoni tal-intimati hija dwar in-nuqqas ta' poter tal-Awtorita' li takkwista din l-art b'titolu ta' Dominju Pubbliku ghaliex din kienet obbligata takkwistaha b'titolu ta' xiri assolut. Ghal darb'ohra, ghalkemm dan ir-ragunament huwa wiehed logiku bazat fuq il-fatt illi la darba min akkwista kien sejjer, kif fil-fatt ghamel, iwaqqa dan il-fond u minfloku jibni blokk bini, isegwi li l-akkwist ghandu jkun b'xiri assolut. Minkejja dan, l-objezzjoni u r-ragunament tal-intimati, ma jsibu ebda sostenn fil-ligi stante illi ai termini tal-Kap. 88 l-Awtorita' tal-Art ghandha l-fakolta' illi takkwista art b'titolu ta' Dominju Pubbliku meta hekk jidrilha u thallas bhala kumpens kera ta' gharfien.

"Fil-mertu l-Bord iddecieda illi l-kera ta' gharfien ghall-esproprju tal-art konsistenti f'fond numru 8, Triq il-Habs l-Antik, Isla, llum demolit, huwa ta' tmienja u sittin liri maltin (Lm68) ekwivalenti ghal mija tmienja u hamsin euro u erbghin centezmu (€158.40) fis-sena u b'hekk laqa' t-talbiet tar-rikorrent.

"**Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti**

"B'verbal tal-11 ta' Lulju 2013 ir-rikors promotur gie differit ghas-sentenza fuq il-kwistjonijiet kollha eskluz dik tad-danni.

"Illi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, b'verbal tat-23 ta' Mejju 2012 ir-rikorrenti, in vista ta' din l-eccezzjoni, cedew it-talbiet taghhom fil-konfront tal-Prim Ministru u ghalhekk dan gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

"Dwar it-tielet eccezzjoni tal-intimati, ir-rikorrenti ezibew dokumenti dwar it-titolu taghhom Dok. AZ1 sa AZ4 liema prova baqghet ma gietx kontestata u ghalhekk dina l-eccezzjoni llum hija sorvolata.

"Fit-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati jghidu li ir-rikorrenti ghadhom ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji li jikkonsiti f'appell li intavola l-intimat Kummissarju li ghadu pendenti u ghalhekk din l-Onorabbili Qorti ghandha tiddeklina milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan ir-rikors promotur.

"Dwar din l-eccezzjoni li r-rikorrenti jridu l-ewwel jezawrixxu r-rimedji ordinarji qabel ma huma jipprocedu b'proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-16 ta' Jannar 2006 fl-ismijiet **Olena Tretyak vs Direttur tac-Cittadinanza u Expatriate Affairs** fejn hemm migbura b'mod komprensiv il-principji li ghandhom jiggwidaw il-Qorti f`dan ir-rigward. Fost ohrajn insibu dawn:

"L-ezistenza ta' rimedju iehor li ghandha tirrizulta bhala stat ta' fatt

> attwali u objettiv; li dan ir-rimedju jkun accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur lamentat; li biex rimedju jitqies effettiv m'hemmx ghalfejn li jintwera li dan se jaghti lir-rikorrent success garantit, imma jkun bizzejjed li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaci; li d-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex min-naha wahda, il-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jfittxu rimedji ohrajn effettivi, u min-naha 1l-ohra sabiex persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha jedd tfittex taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni; li n-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent mhuwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali tiddeciedi li ma tuzax is-setghat taghha li tisma' l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent; izda meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali" (ara wkoll **P.P. Muscat vs M. Muscat et** 24/6/2011; J. **Attard vs Malta Shipyards et** deciza fil-11 ta`April 2011 u **S.Spiteri vs Avukat Generali** deciza fis-26/2/09, fost hafna ohrajn).

"Illi fil-kaz in ezami l-intimati qed jissottomettu li r-rikorrenti ghandhom ma ezawrewx ir-rimedju ordinarju billi l-Kummissarju tal-Art intavola appell mid-decizjoni tal-Bord tal-Arbiragg ghalhekk ir-rikorrenti ghad ghandhom rimedju mill-Qorti tal-Appell.

"Fir-rikors quddiem il-Bord tal-Arbitragg il-Kummissarju talab lil Bord biex jordna lir-rikorrenti jittrasferixxu favurih b'titolu ta' dominju pubbliku l-post imsemmi u jiffissa l-kumpens relattiv ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 88. Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jattakkaw il-ligi li fuqha l-intimat qed jitlob li jinghata l-fond b'dominju pubbliku. Huma fil-fatt qed jitolbu li jigi dikjarat li l-artikolu 19 tal-Kap. 88 huwa null billi jmur kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u li d-demolizzjoni tal-post in kwistjoni kienet wahda llegali u ghalhekk kienet tammonta ghall-esproprjazzjoni de facto.

"Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti ghalhekk qed jattakkaw il-ligi stess li fuqha l-intimat Kummissarju ghamel it-talba tieghu quddiem il-Bord u dina l-kwistjoni ma tistax tigi deciza mill-Bord u lanqas mill-Qorti tal-Appell billi mhijiex fil-kompetenza taghhom li jiddeciedi fuq il-validita tal-ligi.

"Barra minn hekk il-Qorti tirreferi dak li gie deciz minn dina l-Qorti, diversament presjeduta, fil-kawza **Trapani Galea vs Kummissarju tal-Art**, (PA 18/10/2013) 'li, ladarba gie deciz li l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, imwaqqaf fl-imsemmi Kap. 88, la kien jaghti garanzija ta' tribunal indipendenti u imparzjali (ara **Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-10 ta' Lulju 2009), u lanqas illum wara l-emendi introdotti fil-ligi fl-2009, ma jaghti din il-garanzija (ara **B. Tagliaferro & Sons Ltd. vs Kummissarju tal-**

**Art et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2013), ma jistax jinghad li r-rikorrenti kellhom rimedju alternattiv u adegwat'.

"Ghalhekk dina l-eccezzjoni ma tistax tigi akkolta.

"**Mertu**

"L-eccezzjonijiet mir-raba-il quddiem jikkoncernaw il-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti.

"Illi fit-talbiet taghhom, r-rikorrenti qed jitolbu, apparti l-kwistjoni tad-danni sofferti li giet riservata, li jigi dikjarat (i) li d-demolizzjoni tal-fond in kwistjoni kienet wahda illegali u konsegwentement tammonta ghall-espropjazzjoni de facto; (ii) li l-istess demolizzjoni u l-konsegwenti esproprjazzjoni tilledi d-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti u dana kif sanciti fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; (iii) tiddikjara nulli u bla effett l-artikolu 19 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u kull disposizzjonijiet ohra relatati tal-istess Kapitolu stante li m' humiex kompatibbli mal-Kostituzzjoni ta' Malta, senjatament l-artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni, u mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u (iv) konsegwentement tannulla s-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet bejn il-partijiet.

"Illi r-rikorrenti qed jattakkaw l-artikolu 19 tal-Kap. 88 stante li m'humiex kompatibbli mal-Kostituzzjoni ta' Malta, senjatament l-artikolu 37 ta' l-istess Kostituzzjoni, u mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huma jsostnu li kien hemm exproprjazzjoni de facto u fil-fatt l-fond twaqqa' u ghalhekk kellu jsir xiri assolut da parti tal-intimat.

"Illi l-artikolu 19 tal-Kap. 88, li qed jigi attakkat, jipprovdi fl-ewwel subartikolu li:

"Meta l-art tkun giet akkwistata minn awtorità kompetenti ghal uzu jew pussess ghal dak iz-zmien li l-bzonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu, is-sid jista', wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha jkun ittiehed pussess mill-awtorita kompetenti, jitlob lill-Bord biex johrog ordni sabiex l-art tinxtara jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew titbattal fi zmien sena mid-data tal-ordni, u l-art tigi mbattla jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew mixtrija b'kumpens illi jigi ffissat skont id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, jew ta' xi Ordinanza li tbiddel jew imdahhla minflok din l-Ordinanza.

"L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

"Ebda proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta

hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist

"Illi dwar id-dritt ta' proprjeta l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi ssegwenti:

"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi nternazzjonali.

"Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.

Illi kif gie ritentut fis-sentenza **Pawlu Cachia vs Avukat Generali et** (Kost 28/12/2001), dan l-artikolu fil-fatt jennuncja tliet principji li, fil-kaz konkret jistghu jigu applikati jew separatament jew inkella flimkien. Kif fissret il-Qorti Ewropea fil-kaz **Sporrong and Lonroth vs Sweden** (1982):

> "this provision comprises three distinct rules. The first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature which enunciates the principle of peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the same paragraph, covers deprivations of possession and makes it subject to certain conditions; and the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that contracting states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not "distinct" in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interferences with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (A 52 para. 61).

"**Tikkunsidra ulterjorment**

"Illi ai termini tal-artikolu 19 tal-Kap. 88, l-Awtorita tal-Art ghandha l-fakolta illi takkwista art b'titolu ta' dominju pubbliku meta hekk jidrilha u thallas bhala kumpens kera ta' gharfien.

"Illi din il-ligi, fl-art. 5 fil-fatt taghraf tliet suriet ta' akkwist min-naha tal-Gvern ghal ghanijiet pubblici: jew taht (i) ix-xiri assolut, jew (ii) il-pussess u uzu ghal zmien determinat jew dak iz-zmien li l-htigijiet tal-ghan pubbliku jkunu jitolbu u jew (iii) id-dominju pubbliku. Izda l-ligi tahseb ukoll li gid jista' jinkiseb f'bicca minnu taht titolu wiehed u f'bicca ohra taht titolu iehor, ghajr fejn il-kisba ssir f'isem jew ghall-uzu ta' terza persuna, f'liema kaz it-tehid irid ta bilfors isir b'xiri assolut.

“F’kaz fejn gid ikun ittiehed b’titolu ta’ pussess u uzu, u jghaddu aktar minn ghaxar snin minn dak inhar li jkun hekk ittiehed, is-sid ikollu l-jedd jitlob li dak il-gid jew jinxtara jew jinkiseb b’titolu ta’ dominju pubbliku jew, f’kaz li la tinghazel il-wahda u lanqas l-ohra, li jinheles mill-gdid favurih (artikolu 19(1) Kap. 88).

“Illi l-kumpens lis-sid mahsub mil-ligi ghal tehid ta’ gid taht titolu ta’ pussess u uzu temporanju jikkonsisti f’kera ta’ akkwist (acquisition rent), filwaqt li l-kumpens ghat-tehid ta’ gid taht titolu ta’ dominju pubbliku jikkonsisti fil-hlas ta’ kera ta’ gharfien (recognition rent) (artikolu 13(2)). Fil-kaz ta’ tehid taht titolu ta’ xiri assolut, il-kumpens jikkonsisti fi hlas ta’ valur xieraq li dak il-gid jitqies - skont il-kriterji msemmija fl-istess ligi - bhala l-valur xieraq: minhabba li l-kisba tirrigwarda gid immobbli, ikun mehtieg ukoll il-pubblikazzjoni ta’ att pubbliku nutarili.

“Filwaqt li l-pussess u uzu huwa mahsub li jkun ghal zmien li jaghlaq, it-tehid b’dominju pubbliku min-natura tieghu jdum ghal dejjem u l-kera tal-gharfien li jithallas lis-sid ma jitbiddel qatt (artikolu 19(5)). F’dan il-kaz tal-ahhar, il-kera tal-gharfien tixxiebah ma’ cens perpetwu u l-Gvern jikseb setghat fuq il-gid li jixbhu lil dawk li jgawdi l-enfitewta artikolu 19(6) u (8) Kap. 88 (ara sentenza **Saliba vs Kummissarju tal-Artijiet**, Kost 6/10/2009).

“Fil-kaz in ezami jirrizulta li fl-1986 il-Gvern irrekwizzizjona dan il-fond u beda jhallas il-kera huwa. Fl-1988 il-Gvern idderikwizzjona l-fond u tah lir-rikorrenti c-cwievet lura. Ghal habta tar-rebbiegha jew is-sajf tas-sena 1989 ir-rikorrenti ighidu li indunaw li l-post kien twaqqa’ u f`Ottubru 1989 l-Gvern hareg avviz li kien akkwista l-post b’titolu ta’ pussess u uzu. Fl-4 ta’ Ottubru 1991 imbaghad il-Gvern akkwista l-post b’dominju pubbliku. Illi ghalhekk jirrizulta li l-Gvern kien ha l-fond in kwistjoni l-ewwel b’pussess u uzu fl-1989 u wara sentejn hadu b’dominju pubbliku. Ghalkemm ir-rikorrenti ighidu li l-pussess u uzu sar wara li l-post kien ittiehed u gie demolit, fil-fehma tal-Qorti l-perjodu li fih il-post allegatament ittiehed u gie demolit kien l-istess perjodu meta l-post ittiehed b’pussess u uzu, u ghalhekk il-Qorti ma ssib xejn illegali billi l-intimat setgha jiehu l-post bhala parti mis-slum clearance ai fini ta’ bini ghal social housing. Illi l-ligi fil-Kap. 88 tippermetti li l-Kummissarju jakkwista proprjeta anke b‘dominju pubbliku biex jigu demoliti u s-sidien jithallsu recognition rent.

“Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li d-demolizzjoni tal-fond in kwistjoni ma kinitx wahda illegali, imma wahda legali abbazi tal-artikolu 19 tal-Kap. 88.

“Kwantu ghal allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jigi rilevat li skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, ‘Ebda haga fl-artikolu 37 ta’ din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta’ xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta’ Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew

xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).' Il-Kap. 88 kien fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu 1962, u l-emendi li saru fih ma humiex tax-xorta msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) (ara sentenza **Fenech vs Kummissarju tal-Artijiet**, Kost 09/11/2012).

"Illi ghalkemm it-tehid li ssir taht il-Kap. 88 ma jistax jivvjola l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' pero jivvjola l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

"Ir-rikorrenti qed jippretendu li l-post in kwistjoni gie demolit meta ttiehed b'pussess u uzu u wara b'dominju pubbliku ghalhekk ighidu li l-intimat kellu jiehu l-post b'xiri assolut billi t-tehid kien jammonta ghal esproprjazzjoni de facto.

"Il-Qorti tirreferi ghal kaz simili deciz mill-Qorti Kostituzzjonali u anke mill-Qorti ta' Strasbourg fl-ismijiet **Saliba vs Malta** li kien jittratta dwar tehid ta' diversi postijiet taht titolu ta' dominju pubbliku biex jitwaqqu bhala parti minn skema ta' slum clearance biex jinbnew units ghal social housing. Il-Qorti ta' Strasbourg iddecidiet li hi ma setghetx taccetta li l-mizura kienet esproprju de facto. Hi kompliet hekk:

> "In the Court's view, the measures taken by the authorities were aimed at subjecting the applicants' property to a continued tenancy in favour of third parties, with a view to eventually taking if from them permanently, as was confirmed by the recent offer to take the property by means of outright purchase (kif l-intimat ghamel fil-kaz tal-appartament numru 2). Therefore the Court considers that it is possible that the interference went beyond State control of the use of property, verging on what could be equated to a de facto expropriation.
>
> "Nevertheless, the Court notes that the applicable principles are similar, namely that, in addition to being lawful, a deprivation of possessions or an interference such as the control of use of property must also satisfy the requirement of proportionality.
>
> "As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see **Sporrong and Lönnroth**, cited above, §§69-74, and **Brumărescu v. Romania** [GC], no. 28342/95, §78, ECHR 1999-VII).

"Illi rikorrenti ghamlu referenza ghal kaz **Marija Mifsud vs Kummissarju tal-Artijiet**, (Kost 20/04/2012) b'insistenza partikolari fejn isemmu li fond li jigi mwaqqa' jista' facilment jinghad li jkun ittiehed permanentement mill-pussess tar-rikorrenti u ghalhekk l-istat ma jkunx semplicement qed jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta. F'kazijiet simili

jikkontendi illi l-esproprju ghandu jkun b'titolu ta' xiri assolut (ara nota fol. 8).

"Illi fil-kaz li saret referenza ghaliha il-Qorti kienet ghamlet ukoll referenza ghal kaz ta' **Mintoff vs Kummissarju tal-Artijiet**, (Kost 28/07/2006) u ddistingwietu mill-kaz li kellha quddiemha. Hi qalet li fil-kaz ta' Mintoff kien hemm esproprjazzjoni de facto u li t-tehid ma kienx fl-interess pubbliku mentri f'dak il-kaz (ta' Mifsud) it-tehid kien ghal pussess u uzu u sar fl-interess pubbliku, ghalhekk ma kienx kaz ta' xiri assolut izda ta' hlas ta' kumpens gust ghal uzu u pussess. Il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti kien wiehed xieraq u mhux eccessiv.

"Illi fil-kaz in ezami gie stabbilit li ma kienx hemm esproprjazzjoni de facto, it-tehid sar fl-interess pubbliku, u li l-ligi tippermetti li fond jista' jittiehed anke taht titolu ta' dominju pubbliku.

"Illi fil-kaz il-mizura li ha l-intimat kienet tirrispetta il-principju ta' legalita abbazi tal-Kap. 88. Jirrizulta ukoll li l-mizura li ha l-gvern kellha 'legitimate aim in the general interest' fis-sens li l-iskop tat-tehid kien ghal progett ta' slum clearance biex jinbena social housing. Jifdal li l-Qorti tiddetermina jekk inzamm bilanc gust bejn l-interess generali tal-pubbliku u d-dritt tal-rikorrenti ghal godiment fil-paci tal-possedimenti taghhom.

"Kif gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Bezzina Wettinger vs Avukat Generali** deciza fil- 31 ta' Mejju 2013:

"Fl-ewwel lok din il-Qorti taghmilha car, li, ghalkemm huwa minnu li l-komputazzjoni tal-kumpens dovut ghall-espropriju taqa' specifikatament fil-mansjoni tal-Bord li ghandu jiddeciedi skont l-kriterji oggettivi stabbiliti fil-Kap. 88, u li ghalhekk huwa kompost ukoll minn membri teknici proprju sabiex b'applikazzjoni tal-ligi jaslu ghall-kumpens dovut f'kull kaz, il-qrati ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali ghandhom il-kompetenza li jistabbilixxu jekk il-kumpens li wasal ghalih il-Bord huwiex tali li jpoggi fuq l-individwu li tkun ittehditlu l-art, "a disproportionate and excessive burden" li jwassal ghall-izbilanc bejn l-interessi tal-kollettivita`, u dawk tal-individwu koncernat. Huwa minn din l-ottika legali li l-quantum tal-kumpens offrut ghandu jigi ezaminat.

"L-ghoti ta' kumpens xieraq u gust huwa nsitu fil-protezzjoni tad-dritt kontemplat fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"Ghalhekk il-kompitu ta' din il-qorti ma huwiex li tisma' appell mid-decizjoni tal-Bord izda li tara jekk il-kumpens huwiex wiehed xieraq u proporzjonat, kif irid l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Biex il-kumpens jitqies xieraq ma huwiex bilfors mehtieg li jkun daqs il-prezz fis-suq hieles, izda jekk id-differenza tkun hekk kbira illi jintilef il-proporzjon bejn kemm tassew jiswa l-jedd illi sejjer jittiehed lis-sid u l-kumpens li

sejjer jithallas ghal dak it-tehid, mela l-kumpens ma jkunx xieraq u jkun hemm ksur tal-artikolu 1 tal- Ewwel Protokoll.

"Illi dina l-Qorti tirrileva li r-rikorrenti minn 1989 ghadhom sallum minghajr kumpens ghat-tehid tal-fond taghhom in kwistjoni. Illi r-rikorrenti gew offruti mill-intimati s-somma ta' Lm15.62 bhala recognition rent fis-sena meta huma kienu qed jitlobu quddiem il-Bord tal-Arbitragg is-somma ta' Lm98.56. Minn naha l-Bord iddecieda li r-recognition rent ghandhu jkun ta' Lm68 fis-sena. Minn dina s-sentenza l-intimat appella. Illi skont r-rikorrent qabel in 1986 meta l-post kien b'cens huma kien qed jippercepixxu is-somma ta' Lm40 u li f'gheluq ic-cens kienu qed jippretendu li dana jirdoppja skont il-ligi. Meta l-Bord iddecieda fuq l-ammont li stabilixxa huwa mexa fuq dak li gie propost mill-esperti teknici tal-Bord li jimxu fuq l-policies stabbilit mid-dipartment tal-Gvern fuq tali postijiet u huma marbutin ma' valur f'sena partikolari u minghajr ma jittiehed kaz tal-cost of living increases u fatturi ohra.

"Kif qalet il-Qorti ta' Strasbourg fil-kaz imsemmi ta' **Saliba**:

> "The fact that, as argued by the Government, the rent received was in line with the rent laws applicable on the island, does not favour the Government's case. Indeed, the Court has on various occasions held that various legislation regarding controlled rents in Malta was in breach of Article 1 of Protocol No. 1 (see **Ghigo v. Malta**, no. 31122/05, §§69-70, 26 September 2006; **Edwards v. Malta**, no. 17647/04, §§78-79, 24 October 2006; **Fleri Soler and Camilleri v. Malta**, no. 35349/05, §§79-80, ECHR 2006-X; and **Amato Gauci**, cited above, §62)."

"Illi fil-fehma tal-Qorti, minhabba l-istat ta' incertezza tar-rikorrenti dwar kemm se jiehdu lura l-proprjeta taghhom, l-ammont baxx ta' recognition rent li qed jigi offrut lilhom u li ser jibqa' dejjem l-istess bla ma joghla, kif ukoll l-livel u l-gholi tal-hajja f'Malta, l-ammont ta' kera offrut huwa sproprozjonat u jpoggi piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

"Ghalhekk il-Qorti ssib li f'dan ir-rigward hemm lezjoni tal-jedd fondamentali tar-rikorrenti abbazi tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minhabba nuqqas ta' proporzjonalita.

"Illi kwantu ghal danni li qed jitolbu r-rikorrenti, dina d-decizjoni qed tigi riservata izda jigi rilevat li l-funzjoni tal-Qorti f'dan ir-rigward mhux li tillikwida danni civili izda danni ghall-ksur ta' jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti kif riskontrat."

*Is-sentenza tas-27 ta' Mejju 2015*

9. L-istess Qorti waslet ghad-decizjoni taghha tas-27 ta' Mejju 2015,

a bazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> “Illi l-kawza illum thalliet ghas-sentenza fuq it-talbiet rimanenti tar-rikorrenti fir-rigward tat-talba ghad-danni.
>
> “Illi l-Perit Michael Schembri ipprepara stima fuq struzzjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet [Dok. A a fol. 176] datata 9 ta' Awissu 2013, fejn iffissa l-valur liberu u frank tal-fond in kwistjoni li kien mehtieg mill-Gvem ghal skop pubbliku. Hu kkunsidra l-lokalita, il-qies, l-ghamla, l-istat u l-potenzjal, l-valur tal-proprjetajiet ohra vicini jew simili u hwejjeg ohra li jista' jkollhom effett fuq il-valur tal-istess fond, u wasal ghal valur ta' €45,000 (Lm19,318.50). Dan il-fond illum tnehha u minfloku nbnew appartamenti residenzjali godda.
>
> “Il-Perit Alexei Pace kien ipprepara stima fuq struzzjonijiet tar-rikorrenti datata 10 ta' Awwissu 2005, u wara li ezamina l-pjanti u wasal ghal stima ta' (Lm7,500) jew €17,470.30.
>
> “Ir-rikorrent ipprezenta wkoll stima ohra, din id-darba tal-Perit William Lewis datata 15 ta' Mejju 2014. L-istima tal-perit kien ibbazata fuq il-open market value u rental value tal-post in kwistjoni, utah valur ta' €50,000 ghall-proprjeta u €250 valur lokatizju fis-sena.
>
> “Illi b'verbal tal-14 ta' Jannar 2015 l-intimati ddikjaraw li huma jaqblu mal-valutazzjoni ex parte tal-valur lokatizzju ezibit mir-rikorrenti.
>
> “Illi f'kazijiet bhal dak odjern fejn jintalbu danni, il-proceduri kostituzzjonali ghandhom il-ghan li jindirizzaw il-lezjoni tad-dritt fundamentali illi kemm jista' jkun ipoggu lic-cittadin f'pozizzjoni daqs li kieku dak il-ksur qatt ma sehh.
>
> “Illi kif qalet il-Qorti fil-kawza **B. Tagliaferro & Sons Ltd vs Kummissarju tal-Art et**, (Kost 31/05/2013):
>
>> “Din il-Qorti tosserva li, fl-ewwel lok, id-danni materjali ghandhom jinzammu distinti mid-danni morali, ghax iz-zewg kuncetti ghandhom ratio legis differenti, fis-sens li, f'tal-ewwel l-iskop huwa dak li minn sofra hsara materjali jigi kumpensat b'danni bazati fuq it-telf materjali subit minnu, filwaqt li f'tal-ahhar, l-iskop huwa sabiex, min sofra ksur ta' xi dritt fundamentali tieghu jigi kumpensat ghal dik il-lezjoni rrispettivament mit-telf materjali li hu jkun sofra. Ghalhekk, il-fatt li r-rikorrenti ghad ghandhu rimedju ordinarju sabiex jigi kumpensat ghat-telf materjali li sofra ma jnaqqas xejn mid-dritt tieghu li jigi kumpensat ghal-lezjoni subit minnu bil-ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu. Apparti minnhekk, jinghad li dawn iz-zewg rimedji jistghu jikkoezistu, fis-sens li l-qrati ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali jistghu, jekk jidhrilhom xieraq fil-kaz partikolari, jaghtu kemm danni morali kif ukoll danni reali, ghax ghalkemm dawn huma distinti, wahda ma teskludix lill-ohra (ara wkoll **Philip Grech et vs Direttur Akkomodazzjoni Socjali**, Kost 07/12/2010; **Mifsud vs Bonnici**, Kost 18/09/2009; u **Louis Apap**

> **Bologna v. Calcidon Ciantar**, Kost 24/02/2012).”

“Il-Qorti Kostituzzjoniali fil-kawza **B & B Property vs Kummmissarju tal-Artijiet**, deciza fil-9 ta' Novembru 2012 qalet li:

> “Illi dwar l-ghoti tal-kumpens ghat-tehid ta' proprjeta in vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem taghmel distinzjoni bejn il-kaz fejn l-interferenza tkun wahda legali, u l-kaz fejn din tkun illegali jew arbitrarja. Fl-ewwel kaz l-ammont ta' kumpens huwa kalkulat f'somma "reasonably related" to the value of the property and which would have been found acceptable had the State compensated the applicants, or otherwise find an appropriate, equitable basis for compensation" [Q. E. D. B Appl. 2570/94 - The Former King of Greece v. Greece deciza 28Novembru 2002; u Appl. 58858/00[GC] Guiso-Gallisay v. Italy deciza 22 Dicembru 2009] filwaqt li fit-tieni kaz, fejn hemm "manifest unlawfulness" in the deprivation or dispossession, full restitution of losses is generally awarded."[Q. E. D. B Appl. 31107/95 - Iatridis v. Greece deciza 19 October 2002; u Appl.1355/89 Papamichopoulos v. Greece deciza 24 ta' Gunju 1993].”

“Illi fil-kaz in ezami l-post gie akkwistat mill-Gvern fl-interess pubbliku ghal social housing, taht titolu ta' dominju pubbliku fl-1991 skond il-ligi.

“Kienu saru l-proceduri appositi. Il-Gvern kien offra kera tal-gharfien fl-ammont ta' Lm15.62 fis-sena u gie prezentat Avviz ta' Ftehim fl-1999 f'dak is-sens. Ir-rikorrenti kienu kkontestaw l-ammont offrut u l-Bord tal-Arbitragg iddecieda li l-kera ta' gharfien kellu jkun ta' Lm68. L-intimat kien appella minn dik id-decizjoni u l-appell ghadu mhux appuntat.

“Illi f’dan il-kaz il-kwistjoni dwar danni materjali jew kumpens li qed jitlobu r-rikorrenti fir-rigward tat-tehid tal-proprjeta taht titolu ta' dominju pubbliku dina l-kwistjoni ghad trid tigi deciza mill-Qorti tal-Appell biex ir-rikorrenti jigu kumpensati gustament.

“Dina l-Qorti ghalhekk trid hawnhekk tindirizza biss il-kumpens li haqqhom ir-rikorrenti ghall-lezjoni tad-dritt fundamentali riskontrat minn dina l-Qorti fl-ewwel sentenza taghha.

“Illi tajjeb li ssir referenza ghal dak li intqal fis-sentenza ta' dina l-Qorti tat-12 ta' Frar 2014 fejn saret referenza ghas-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg fejn l-espert teknici nominati mill-Bord kienu qalu li fl-1986 l-fond kien gie stmat ai fini tad-denunzja fl-ammont ta' Lm1,000 u li skond stima tal-Perit Pace tat-2005 imqabbad mir-rikorrenti l-valur tal-proprjeta gie stmat fl-ammont ta' Lm7,500. L-esperti teknici minn naha taghhom stmaw il-proprjeta fl-ammont ta' Lm4,540.

“Illi f'dina l-kawza l-intimati qed jaccettaw dina l-istima tal-Perit Pace li giet annessa minnhom mas-stima tal-Perit Schembri mqabbad minnhom.

"L-istima tal-Perit Schembri hija ghall-ammont ta' Lm19,318.50. Ir-rikorrenti pprezenta stima ohra tal-Perit Lewis fl-ammont ta' Lm21,465. Issa basikament il-partijiet qed jaqblu fuq il-valur tal-fond billi d-differenza bejnithom hija minima jekk il-Qorti tikkunsidra l-istima tal-Perit Schembri u dik tal-Perit Lewis.

"Issa biex tasal ghal kumpens li ghandhom jinghataw ir-rikorrenti, il-Qorti trid tara l-piz eccezziv li tpogga fuq ir-rikorrenti u l-isproporzjon fl-ammont ta' kera offrut lilhom.

"Illi f'dan il-kaz ir-rikorrenti xehdu li qabel ma l-post ittiehed mill-intimati huma kienu taw il-post b'cens ta' Lm40 fis-sena ghalhekk kienu almenu qed jippretendu li l-ammont jirdoppja skond il-ligi u mhux li jinghataw biss Lm68 mill-Bord tal-Arbitragg. Jigi rilevat ukoll li fir-rapport tal-esperti teknici quddiem il-Bord l-valur lokatizzju li kienu qed jippretendu r-rikorrenti kien ta' Lm98.56 u ghalhekk il-Bord qatt ma setgha jaghti aktar milli talbu r-rikorrenti. Jigi rilevat ukoll li l-kumpens li inghata mill-Bord gie ffissat ai termini tal-Kap. 88 u skont il-valutazzjoni solita. Illi ghalhekk hemm differenza bejn dak li l-intimati offrew l-ewwel cioe Lm15.62, dak li ddecieda l-Bord, Lm68 u dak li kienu qed jitolbu r-rikorrenti Lm80 jew Lm98.56 fis-sena.

"Il-Qorti hadet ukoll in konsiderazzjoni s-segwenti:

"Illi ir-rikorrenti ilhom minghajr kumpens ghat-tehid ta' dina l-proprjeta minn 1988;

"Illi l-kumpens iffissat mill-esperti teknici hu marbut mal-valur tal-post f'sena partikolari, minghajr ma jittiehed in konsiderazzjoni il-cost of living increases;

"Illi r-rikorrenti ma ghandhomx cans li jiehdu l-post lura billi l-post huwa illum demolit u minfloku hemm appartament godda;

"Illi l-kera ser jibqa' l-istess u mhux se joghla;

"Illi fil-fehma tal-Qorti r-rikorrenti ghandhom jinghataw kumpens ta' €15,000 bhala kumpens ghal lezjoni sofferta.

## L-Appelli

10. L-intimati qed jibbazaw l-appell principali taghhom, datat 16 ta' Gunju 2015 fuq is-segwenti aggravji (1) li m'huwiex minnu li kien hemm vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprjeta` taghhom,

u (2) illi l-ewwel Qorti ma messhiex ordnat lill-appellanti sabiex ihallsu l-ammont ta' €15,000 bhala kumpens ghall-vjolazzjoni subita.

11. In bazi ghall-premess l-intimati qed jitolbu r-riforma tas-sentenzi fuq indikati fit-termini tal-aggravji taghhom.

12. Minn naha taghhom ir-rikorrenti ipprezentaw risposta fl-1 ta' Lulju 2015 li permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm indikati, talbu li din il-Qorti tichad l-appell tal-intimati; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess intimati.

13. Fl-istess risposta r-rikorrenti ressqu appell incidentali bazat fuq tlett aggravji: [1] li t-tehid tal-proprjeta` tar-rikorrent ma kienx wiehed lecitu peress li l-fond kien twaqqa' qabel it-tehid tal-proprjeta` b'titolu ta' pussess u uzu; [2] li l-Artikolu 19 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici [il-Kap.88] huwa inkompatibbli mad-dritt fundamentali tal-proprjeta` kif sancit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni] u [3] li l-kumpens moghti mill-ewwel Qorti huwa "baxx wisq fic-cirkostanzi".

L-Aggravji

*L-ewwel aggravu tal-appell principali u tal-appell incidentali*

14. Fl-ewwel aggravju tal-appell principali l-intimati jsostnu, fost affarijiet ohra, illi dak li kellha tiddetermina l-ewwel Qorti kien jekk bl-interferenza tal-iStat fuq id-dritt ta' proprjeta` taghhom is-sidien gewx rinfaccjati "*with a disproportionate and excessive burden"*. Jghidu li l-ewwel Qorti ma tatx id-dovuta konsiderazzjoni ghall-fatt illi l-kaz jitratta demolizzjoni ta' fond bhala parti minn progett ta' *slum clearance.* Inoltre, tali allegazzjoni ta' lezjoni kellha ssir wara li jigu decizi l-proceduri bejn il-partijiet li ghadhom pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

15. Minn naha taghhom ir-rikorrenti jirribattu ghal dan l-aggravju bis-segwenti sottomissjonijiet. L-ewwel Qorti, ghalkemm ma qablitx illi s-sekwenza ta' fatti tammonta ghal esproprijazzjoni *de facto*, gustament osservat illi l-kera ta' gharfien kienet esageratament baxxa u sproporzjonata u fuq din iddikjarat il-lezjoni tad-drittijiet taghhom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

16. Skont gurisprudenza nostrana u dik Ewropea, kwalunkwe limitazzjoni tad-dritt trid tghaddi minn tliet ezamijiet kumulattivi, jigifieri l-limitazzjoni trid tkun wahda permessa mil-Ligi; ikollha ghan legittimu u

trid tkun gustifikata f'socjeta` demokratika. Inoltre sabiex mizura titqies bhala gustifikata, trid tinkwadra ruhha taht il-principju tal-proporzjonalita`. Fil-kaz odjern, il-fatt li sal-lum ghadu ma thallas ebda kumpens, u l-fatt li l-kumpens ser ikun tant baxx bla ma jinbidel tul is-snin huwa bizzejjed sabiex tali mizura tigi dikjarata leziva tad-drittijiet taghhom.

17. Dwar il-parti tal-aggravju fejn l-intimati jghidu li l-ewwel Qorti messha stenniet l-ezitu tal-appell mill-Bord tal-Arbitragg, ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghal dak profess mill-ewwel Qorti dwar il-fatt li huma ma kellhomx rimedju alternattiv u adegwat.

18. Fl-<u>ewwel aggravju tal-appell incidentali</u> r-rikorrenti jissottomettu illi l-ewwel Qorti kienet skorretta, meta fis-sentenza tat-12 ta' Frar 2014, waslet ghall-konkluzjoni li t-tehid tal-proprjeta` taghhom ma kienx wiehed illecitu u li ma kinux jezistu l-element ta' esproprijazzjoni *de facto*. Jghidu li fil-fehma tal-ewwel Qorti, il-proprjeta` mertu ta' dan il-kaz ittiehed u twaqqa' fiz-zmien wara li nharget l-ordni ta' pussess u uzu. Ir-rikorrenti jikkontestaw dan u jsostnu li d-demolizzjoni tal-fond sehh qabel ma nghata l-ordni ta' tehid ta' pussess u uzu ai termini tal-Artikolu 19 tal-Kap. 88. Ghaldaqstant l-intimati ma kellhom ebda setgha legali sabiex jiddemolixxu l-fond.

19. Ir-rikorrenti jsostnu li huma ntebhu li l-fond gie demolit fir-Rebbiegha jew fis-Sajf u ghalhekk tliet xhur qabel ma nharget l-imsemmija ordni. Jghidu li dan kien gie ikkonfermat minn uhud mir-rikorrenti fl-affidavit taghhom quddiem il-Bord (Rik. Gru. Nru 19/2000 illum appellata) kif ukoll fis-sentenza tal-istess Bord. Inoltre jidher li dan il-fatt ma giex kontestat mill-intimati u ghalhekk abbazi ta' diversi sentenzi tal-qrati taghna, ghandu japplika l-principju *in dubio pro reo*. Anki li kieku l-ewwel Qorti kienet korretta fl-analizi taghha li ma kienx hemm esproprijazzjoni *de facto*, jibqa' l-fatt li xorta wahda huwa illegali ghall-awtoritajiet li jwaqqghu proprjeta` meta din kienet ghandhom taht titolu ta' pussess u uzu, stante li tali demolizzjoni hija att li tekwivali ghal akkwist perpetwu. Fir-rigward jaghmlu referenza ghas-sentenzi **Catherine mart l-Arkitett Joseph Mercieca et v. Kummissarju tal-Artijiet** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru 1991 u **Papamichalopoulus & Others v. Greece [1993]** deciza mill-Qorti Ewropea u jghidu li jezistu l-elementi ta' esproprijazzjoni *de facto* tal-proprjeta` taghhom.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

20. Ir-rikorrenti qed jibbazaw it-talbiet taghhom fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

21. Din il-Qorti tosserva li l-ewwel punt li jehtieg li jigi deciz huwa dak li jifforma l-meritu tal-appell incidentali, jigifieri l-legalita` o meno tal-interferenza tal-iStat meta dan iddemolixxa l-fond in kwistjoni.

22. In tema legali ssir referenza ghas-segwenti principji identifikati mill-gurisprudenza patria.

> "Il-forma ta' akkwist ghall-pussess u uzu huwa kontemplat biex jiehu hsieb ghal dawk l-akkwisti ta' artijiet li l-Kummissarju jkollu bzonnhom - mhux ghal kollox u ghalhekk ghal dejjem, imma limitatament u temporanjament ghal zmien determinat (enfasi tal-Qorti) ... B'hekk il-ligi tipprovdi illi meta l-Kummissarju jakkwista art ghall-pussess u uzu, dan irid ikun limitat fiz-zmien; meta t-tul li ghalih jkun sar l-akkwist ikun maghruf minn qabel, l-akkwist ikun iffissat u determinat ghal dak il-perjodu, u meta dan ma jkunx il-kaz, allura z-zmien ikun determinat mit-tul tal-bzonn li ghalih ikun sar l-akkwist. F'dan l-ahhar kaz iz-zmien ma jkunx pre-determinat imma jkun determinabbli. Dak li trid il-ligi huwa li tiddistingwi bejn l-akkwisti temporanji u dawk perpetwi, skont l-iskop li ghalih ikun sar l-akkwist, skont it-tip ta' akkwist, jinghata kumpens; kera ghall-akkwist perpetwu…"Kif gie espost, id-demolizzjoni ta' fond u l-kostruzzjoni ta' blokk gdid ta' appartamenti ghar-raguni applikata, altru li ghandu x'jaqsam mal-kompatibbilita` o meno ta' akkwist temporanju minflok perpetwu. Il-fatti jixhdu l-perpetwita` u mhux it-temporanjeta` tal-iskop tal-akkwist". *[Appell Civili.* **Catherine Mercieca et v. Kummissarju tal-Artijiet** *deciza 5 Dicembru 1991]*.
>
> "Punt iehor li din il-Qorti tara li hu relevanti fil-kaz in dizamina huwa dak tan-nozzjoni tal-possession and use fil-Kap. 88. Minn qari ta' l-Artikoli 5 u 19 ta' l-imsemmi Kapitolu, huwa evidenti li t-tehid ta' art ghal pussess u uzu huwa <u>prirmarjament intiz bhala mizura temporaneja</u>. In fatti, il-paragrafu [b) ta' l-art. 5 jipprovdi testwalment li l-awtorita' kompetenti tista' takkwista art [li, bid-definizzjoni tal-art. 2 "tfisser ukoll bini"] ghal skop pubbliku "ghall-pussess u uzu taghha <u>ghal zmien determinat</u> jew matul <u>dak iz-zmien</u> illi l-bzonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu". L-Art. 19, imbaghad, jipprovdi, fost affarijiet ohra, ghall-procedura ta' kif, wara ghaxar snin ta' uzu jew pussess ta' art, l-istess art jew tigi akkwistata b'dominju pubbliku jew tinxtara. *[Qorti Kostituzzjonali* **Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq v. L-Avukat Generali et** *deciza 8 Jannar 2007]*.

23. Fil-meritu jigi osservat li r-rikorrenti jsostnu li l-post kien twaqqa' tlett xhur qabel ma kien hareg l-avviz ghat-tehid tieghu minghand il-Kummissarju taht titolu ta' pussess u uzu. L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li t-twaqqigh kien sar meta l-post kien f'idejn il-Kummissarju taht titolu ta' pussess u uzu. Bhala elementi ta' prova in sostenn tat-tezi taghhom ir-rikorrenti jressqu l-affidavits taghhom kif ukoll ix-xhieda tar-rikorrent Anthony Zammit[2]. Min-naha l-ohra l-intimati ma ressqux prova dwar meta kienet saret id-demolizzjoni u lanqas ma ressqu xhieda li tikkuntrasta dak sostnut mir-rikorrenti. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti li d-demolizzjoni kienet saret fi zmien meta l-Kummissarju kien diga` ha pussess tal-fond taht titolu ta' pussess u uzu.

24. Apparti minn hekk, anke jekk ghall-grazzja tal-argument kellu jittiehed bhala minnu dak li ikkonkludiet l-ewwel Qorti, jigifieri, li meta saret id-demolizzjoni l-fond kien diga` ittiehed mill-Kummissarju b'titolu ta' pussess u uzu, dan il-fatt ma jeliminax l-illegalita` mahluqa bit-twaqqiegh tal-fond, ghax it-tehid b'dan it-titolu ma jawtorizzax lill-Kummissarju jwaqqa' l-fond mehud; bl-akkwist taht l-Artikolu 25[1][a] tal-Kap.88 id-dritt tal-Kummissarju fuq l-fond hekk mehud kien limitat ghal pussess u uzu tal-istess fond u ma jaghtix id-dritt li jwaqqa' l-fond.

---

[2] Foll. 72-81.

25. Dan ifisser li t-twaqqigh tal-fond de quo kien sar b'mod illegali u li din l-illegalita` baqghet tipperdura anke meta l-fond ittiehed b'titolu ta' pussess u uzu, sakemm eventwalment il-Kummissarju akkwista t-territorju li fuqu kien mibni l-fond tar-rikorrenti b'dominju pubbliku.

26. Dwar dan l-istat ta' illegalita`, hija opportuna l-osservazzjoni li, minkejja li dan l-istat dam ipperdura ghall-perijodu li jestendi minn tlett xhur qabel Ottubru 1989[3] sa Ottubru 1991[4] ma jirrizultax li r-rikorrenti uzaw ir-rimedju legali disponibbli ghalihom sabiex jattakkaw dik l-illegalita`.

27. Ghaldaqstant dan il-fattur tal-illegalita' m'ghadx ghandu aktar relevanza ghall-ghanijiet tal-kawza tenut kont tal-fatt li l-fond eventwalment ittiehed titolu ta' dominju pubbliku li ittermina l-istat ta' illegalita`. Dan qed jinghad ghax, ghalkemm l-Istat ghandu jagixxi b'mod li jirrispetta l-ligijiet tieghu stess, dan ma jfissirx li l-Istat ma jistax jillegittima dak maghmul minnu. Di fatti mill-Artikolu 19 fuq citat johrog car li, fil-kaz li l-proprjeta` tkun ittiehdet b'titolu ta' pussess u uzu, wara ghaxar snin, is-sid jista' jitlob li l-art tittiehed mill-Kummissarju jew b'xiri assolut jew b'dominju pubbliku. Fil-kaz odjern, jirrizulta li sussegwentement ghad-demolizzjoni wara circa tlett xhur f'Ottubru 1989 il-Kummissarju hareg avviz ghat-tehid tal-fond b'pussess u uzu u

[3] Meta il-fond kien ittiehed b' titolu ta' pussess u uzu
[4] Meta il-fond kien ittiehed b' dominju pubbliku

sussegwentement f’Ottubru 1991 hareg avviz ghat-tehid tal-istess fond bhala parti minn territorju akbar b’dominju pubbliku. It-tehid b’dan il-mod kien opportun tenut kont tal-iskop li ghalih saret it-tehid tal-art li fuqha kien mibni l-fond tar-rikorrent u cioe` dak ta’ *slum clearance*.

28. Din il-Qorti tosserva wkoll li, ghalkemm l-Istat ghandu jagixxi b’mod li jirrispetta l-ligijiet tieghu stess, dan ma jfissirx li l-iStat ma jistax jillegittima dak maghmul minnu. Di fatti mill-Artikolu 19 fuq citat johrog car li, fil-kaz li l-proprjeta` tkun ittiehdet b’titolu ta’ pussess u uzu, wara ghaxar snin, is-sid jista’ jitlob li l-art tittiehed mill-Kummissarju jew b’xiri assolut jew b’dominju pubbliku. Fil-kaz odjern, jirrizulta li sussegwentement ghad-demolizzjoni wara circa tlett xhur f’Ottubru 1989 il-Kummissarju hareg avviz ghat-tehid tal-fond b’pussess u uzu u sussegwentement f’’Ottubru 1991 hareg avviz ghat-tehid tal-istess fond bhala parti minn territorju akbar b’dominju pubbliku. It-tehid b’dan il-mod kien opportun tenut kont tal-iskop li ghalih saret it-tehid tal-art li fuqha kien mibni l-fond tar-rikorrent u cioe` dak ta’ *slum clearance*.

29. Din il-Qorti tosserva li ma hemm xejn fil-ligi li jimpedixxi lill-Kummissarju li, wara li jkun hareg ordni ta’ tehid b’pussess johrog ordni ta’ tehid b’dominju pubbliku, anzi fl-imsemmi Art.19 il-ligi tikkontempla proprju dak il-kaz. Inoltre, il-fatt li l-bini kien diga` twaqqa’ m’huwiex ta’ ostakolu ghall-akkwist tieghu b’dominju pubbliku, stante li b’dan it-titolu,

li hu ekwiparat ma' cens perpetwu, il-Kummissarju jista' jwaqqa' u jizviluppa l-proprjeta` versu hlas lis-sidien ta' kera ta' gharfien. Fil-kaz odjern dan johrog izjed car fid-dawl tal-fatt li t-tehid ma kienx biss tal-fond *de quo*, izda kien ukoll ta' territorju[5] li jfisser l-art flimkien mal-bini li kien hemm fuqha. Ghalhekk, ghalkemm fiz-zmien tat-tehid b'dominju pubbliku, il-fond *de quo* ma kienx ghadu jezisti, xorta wahda setghet ttiehdet b'dan it-titolu l-art li fuqha kien hemm il-bini, fosthom dak tar-rikorrenti, u tigi kkalkolata, kif fil-fatt sar, skont il-ligi il-kera ta' gharfien dovuta lir-rikorrenti.

30. Rigward l-ilment tar-rikorrenti li fic-cirkostanzi kien ikun aktar gust li l-fond jittiehed b'titolu ta' xiri assolut, din il-Qorti tosserva li mill-atti ma jirrizultax li r-rikorrenti ghamlu talba quddiem il-Bord sabiex il-Kummissarju jakkwista l-fond b'titolu ta' xiri assolut ai termini tal-Artikolu 19 fuq citat u ghalhekk dan l-ilment taghhom huwa legalment insostenibbli.[6] Inoltre, din il-Qorti tosserva li l-ligi taghti lill-Kummissarju intimat diskrezzjoni dwar il-forma tat-tehid tal-proprjeta` u ghalhekk il-funzjoni ta' din il-Qorti hi li tezamina jekk bit-tehid maghzul mill-Kummissarju giex vjolati xi dritt fundamentali u f'kaz affermattiv taghti rimedju xieraq f'forma ta' kumpens.

31. Ghaldaqstant l-ewwel aggravju tal-appell incidentali huwa fondat

---

[5] Di fatti d-Dikjarazzjoni tal-President tirreferi ghal "l-art hawn taht deskritta" u fid-"Deskrizzjoni tal-Art" hemm indikati il-fondi numri 6, 7, 7A, 8 u 5 Triq il-Habs il-Qadim, fl-Isla. Fol.97".
[6] Ara 37/12 Igino Trapani Galea Feriol et v. Kummissarju tal-Artijiet –[Infra].

fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi.

32. Rigward l-ewwel aggravju tal-appell principali huma opportuni s-segwenti sottomissjonijiet.

33. Jigi osservat li, ghad li l-iStat ghandu margini wiesgha ta' diskrezzjoni f'materja ta' *social housing* huwa ghandu pero` jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm bilanc gust bejn il-piz li ser ibati s-sid li fuq il-proprjeta` tieghu tohrog l-ordni tat-tehid u l-interess ghas-socjeta` in generali; ukoll li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal piz sproporzjonat u eccessiv.

> "Not only must an interference with the right 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 realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "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 fundamental rights" *[ECHR Fleri Soler v Malta, ara wkoll Qorti Kostituzzjonali* **Gerald Montanaro Gauci et v. Direttur Akkomodazzjoni Socjali et** *deciza 25 Novembru 2011]*

34. L-ewwel Qorti sabet li f'dan il-kaz ir-rikorrenti kienu gew rinfaccjati "with a disproportionate and excessive burden" mhux ghax id-decizjoni ghat-tehid tal-proprjeta` ma kinitx gusta jew ma kinitx imsejsa fuq l-interess pubbliku, izda kif spjegat hi stess:

> "...minhabba l-incertezza tar-rikorrenti dwar kemm se jiehdu lura l-

> proprjeta` taghhom, l-ammont baxx ta' recognition rent li qed jigi offrut lilhom u li ser jibqa' l-istess bla ma joghla, kif ukoll il-livell u l-gholi tal-hajja f'Malta, l-ammont ta' kera offrut huwa sproporzjonat u jpoggi piz eccessiv fuq ir-rikorrenti."[7]

35. Kien abbazi tal-assjem ta' dawn il-konsiderazzjonijiet u b'mod partikolari t-tenwita` tal-ammont tal-kumpens fil-forma ta' kera ta' gharfien illi l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni illi r-rikorrenti sofrew piz sproporzjonat u eccessiv. Jigi osservat li tali fond ittiehed u gie demolit fil-kors ta' progett ghal *slum clearance* jirrendi t-tehid wiehed fl-interess pubbliku u ghal skop li oggettivament huwa ghall-beneficcju tas-socjeta`, izda dan m'ghandux jimmina d-dritt tas-sid tal-proprjeta` ghall-kumpens xieraq, li jkun stabbilit abbazi ta' kriterji ragjonevoli u li ghandu effettivament jithallas lis-sid minghajr dewmien ingustifikat. B'mod partikolari abbazi tan-numru konsiderevoli ta' snin li ghaddew u li fihom r-rikorrenti ghadhom ma raw ebda kumpens,

36. Mill-provi pero' jirrizulta li, filwaqt li r-rikorrenti kienu qed jippretendu kumpens f'forma ta' kera ta' gharfien fl-ammont ta' LM98.56 fis-sena, il-Bord stabbilixxa kera ta' gharfien fl-ammont ta' LM68.00 u ghalhekk ma jistax validament jinghad li bejn dak mitlub mir-rikorrenti u dak moghti mill-Bord hemm dak il-grad ta' sproporzjoni tali li jwassal ghall-vjolazzjoni tal-artikolu konvenzjonali fuq citat.

[7] Pg. 16.

37. Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-kriterju tal-ammont offrut lir-rikorrenti, addottat mill-ewwel Qorti bhala wiehed mill-fatturi li fuqhom ibbazat is-sejbien ta' lezjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti*",* ghax l-ammont li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghall-finijiet tal-ezami odjern mhuwiex il-kera anwali ta' Lm15.62 offrut mill-Kummissarju, izda l-kera annwali ta' Lm68 stabbilit mill-Bord u li minnu r-rikorrenti ma ressqu ebda appell, li meta jigi komparat mal-ammont ta' Lm98.56 mitlub mir-rikorrenti ma jissuperax il-parametri tal-bilanc gust bejn l-interess tal-Istat li jipprovdi akkomodazzjoni socjali u l-protezzjoni li l-Konvenzjoni taghti lis-sidien ghat-tgawdija pacifika tal-possediment taghhom.

38. Dak li pero' jippekka kontra l-artikolu fuq citat huwa l-fatt li ghal zmien twil, li beda jiddekorri mis-sena 1989 u li matulha kien twaqqa' il-post tar-rikorrenti, dawn baqghu minghajr kumpens adewgwat stante li r-rifjut da parti tar-rikorrenti li jaccettaw il-kera ta' Lm15.62 offruta mill-Kummissajru kien wiehed gustifikat tenut kont tat-tenwita` tieghu.

39. Ghalhekk, tenut kont tat-tul ta' zmien li fih ir-rikorenti baqghu minghajr kumpens adegwat, din il-Qorti mhijiex tal-fehma li, kif isostnu l-intimati, ghandha tistenna l-ezitu tal-proceduri pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell stante li l-lezjoni konvenzjonali diga` sehhet u ghada issehh.

40. Barra minn hekk, la darba jezisti sproporzjon qawwi bejn dak li ttiehed mill-Kummissarju u dak li ser jinghata lir-rikorrenti, kif ukoll tenut kont tal-fattur tat-tul ta' zmien li fih ir-rikorrenti baqghu minghajr kumpens adegwat, din il-Qorti ma tahsibx li huwa necessarju, kif isostnu l-intimati, illi tistenna l-ezitu tal-proceduri quddiem il-Qorti tal-Appell, in kwantu l-lezjoni tad-dritt taghhom sancit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni diga` sehhet u ghadu qed issehh.

41. Ghaldaqstant l-ewwel aggravju tal-appell principali m'huwiex gustifikat u qed jigi michud.

*It-tieni aggravju tal-appell principali u t-tielet aggravju tal-appell incidentali*

42. Fit-tieni aggravju tal-appell principali l-intimati jilmentaw illi l-ewwel Qorti ma mmessitx ordnat il-hlas ta' €15,000 bhala kumpens ghall-vjolazzjoni subita tenut kont tac-cirkostanzi u senjatament tal-fatt li l-fond in kwistjoni kellu jigi demolit u rikostruwit unikament ghas-spejjez tal-Kummissarju bhala parti mill-progett ta' *slum clearance*, fl-interess tas-socjeta` in generali.

43. Huma jirreferu ghas-sentenza fl-ismijiet **Major Peter Manduca v. L-Onorevoli Prim Ministru** tat-23 ta' Jannar 1995 fejn il-Qorti iddecidiet

li dikjarazzjoni li d-drittijiet tar-rikorrenti gew lezi kienet sufficjenti u jsostnu li fil-kaz odjern tali dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni hija sufficjenti.

44. Dwar il-kumpens moghti l-intimati jsostnu li dan m'huwiex idoneju tenut kont tal-fatt li l-fond kien gie demolit u rikostruwit a spejjez unici tal-Kummissarju.

45. Minn naha taghhom l-intimati jirribattu ghal dan l-aggravju billi, fost affarijiet ohra, jghidu li l-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti huwa *de minimis*, fid-dawl tal-istejjem prezentati quddiemha, fosthom stejjem tal-Kummissarju tal-Artijiet stess. Huma jaghmlu referenza ghal zewg sentenzi **Pincová and Pinc v. Czech Republic** *(2002)* u **Fleri Soler v. Malta** *(2008)* fejn jinghad illi bhala principju, persuna li tigi deprivata mill-proprjeta` taghha trid tinghata kumpens li jqarreb kemm jista' jkun il-valur liberu u frank ta' dik il-proprjeta`.

46. Di fatti fit-<u>tielet aggravju tal-appell incidentali</u>, ir-rikorrenti jsostnu li l-kumpens ta' €15,000 huwa wisq baxx fic-cirkostanzi.

47. Jghidu li huma haqqhom kumpens ekwivalenti ghad-danni reali, li jqarreb il-valur liberu u frank tal-proprjeta` mehuda, u dan peress illi dan huwa kaz car ta' esproprijazzjoni, u fi kwalunkwe kaz, jigi argumentat illi t-tehid b'dominju pubbliku u l-kumpens moghti, huwa minnu nnifsu leziv

tad-dritt tal-esponenti. Ghalhekk il-kumpens moghti ghandu jqarreb l-€45,000 sa €50,000 li gie stabbilit mill-periti *ex parte* taz-zewg partijiet ghall-fond mertu ta' dan il-kaz.

48. Rigward il-konsiderazzjoni tal-ewwel Onorabbli Qorti li *"l-funzjoni tal-Qorti mhux li tillikwida danni civili izda ghall-ksur ta' jeddijiet fundamentli tar-rikorrenti kif riskontrat"*, jaghmlu referenza ghas-sentenzi fl-ismijiet **Mifsud Anthony v. Superetendent Carmelo Bonello et**, moghtija minn din il-Qorti, 18 ta' Settembru 2009 u **Alfred Spiteri et v. Awtorità għat-Trasport f Malta et**, moghtija mill-Prim'Awla, Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-5 ta' Lulju 2012 fejn jinghad illi mhux eskluz li persuna tkun tista' titlob danni morali u danni civili minghand il-Qorti f'Sede Kostituzzjonali meta l-oggett in kawza jkun ta' natura komplessa - u jkollu kwistjonijiet li ghandhom rimedju f'xi ligi ohra u ohrajn li m'ghandhomx rimedju hlief kostituzzjonali. Minn naha l-ohra, dan ma jistax isir meta dawn l-istess danni jkunu intalbu f'kawza civili.

49. Jghidu li jista' jigi argumentat illi f'dan il-kaz gia` hemm kawza ohra ghaddejja - l-appell mid-decizjoni tal-Bord ta' Arbitragg - u huwa biss meta dik il-proceudra ssir *res judicata* li l-esponenti jistghu jikkontestaw id-danni reali. Madankollu, ghandu jigi ikkonsidrat illi l-appell gie introdott mill-Kummissarju; l-appell huwa dwar il-kera ta' gharfien fis-sena u minkejja li l-appell gie intavolat minnhom, huwa ferm

dubbjuz kemm appell bhal dak jista' jidhol fuq il-kwistjoni fil-mertu, u cioe` dwar il-kwistjoni ta' esproprjazzjoni *de facto* allegata mill-esponenti (ara l-Artikolu 25 tal-Kap. 88). Certament tali appell ma jistax jissindika l-legalita` tal-ligi u l-lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti. F'kaz illi n-non-konformita` tal-Artikolu 19 tal-Kap. 88 mal-Konvenzjoni Ewropea tigi ikkonfermata, dan ghandu jwassal ghan-nullita` *ipso jure* tas-sentenza tal-Bord. F'dawn ic-cirkostanzi r-rikorrenti, fir-risposta taghhom ghal dak l-appell, ghamlu referenza ghar-rikors kostituzzjonali taghhom (mertu ta' dawn il-proceduri), u fi kwalunkwe kaz, dak l-appell ghandu jistenna l-ezitu ta' dawn il-procedurali kostituzzjonali.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

50. Permezz tat-tieni aggravju taghhom, l-intimati jikkontendu li d-dikjarazzjoni dwar il-lezjoni taht l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni kellha tikkostitwixxi *just satisfaction* fiha nfisha filwaqt li fit-tielet aggravju taghhom ir-rikorrenti jsostnu li l-kumpens moghti mill-ewwel Qorti huwa baxx wisq.

51. Din il-Qorti ma taqbilx li dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tikkostitwixxi rimedju adegwat fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz meta jitqies li l-lezjoni tad-dritt tat-tgawdija pacifika ta' proprjeta` sehhet ghal zmien daqshekk prolungat u wkoll tenut kont tal-fatt li bit-tehid tal-proprjeta`

b'titolu ta' dominju pubbliku l-pussess tal-fond ghadda f'idejn il-Kummissarju b'mod permanenti. Ghalhekk din il-Qorti tikkonsidra li fic-cirkostanzi huwa opportun li, apparti mid-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni, jinghataw ukoll danni mhux pekunjarji ghal-lezjoni konvenzjonali subita.

52. Rigward il-*quantum* tal-kumpens issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti **IginoTrapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali**, deciza 31 Ottubru 2014 fejn din il-Qorti osservat:

> "Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-qrati maltin tilfu l-awtonomija taghhom b'mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropea. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li il-kumpens xieraq li ghandha taghti f'dan il-kaz ikun fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (€25,000). Hija kkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

53. Inoltre jigi ribadit li f'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. *[fost ohrajn, Qorti Kostituzzjonali* **Gerald Montanaro Gauci et v. Direttur Akkomodazzjoni Socjali et** *25*

*Novembru 2011]*.

54. Din il-Qorti, filwaqt li taghmel referenza ghall-principji premessi, tikkonsidra li fil-kaz odjern ghandu jinghata piz qawwi lill-fatt illi t-tehid tal-proprjeta` in kwistjoni kellha zewg ghanijiet socjali, dak li tigi ipprovduta akkomodazzjoni socjali, kif ukoll dak li tikkonverti *slum area* f'post dinjituz ghall-abitazzjoni.

55. Kif osservat din il-Qorti fil-kawza **Marija Mifsud v. Kummissarju tal-Artijiet**[8] deciza 30 April 2012:-

> "Naturalment sabiex isir ezercizju korrett fir-ricerka tal-kumpens xieraq sabiex jigi ripristinat il-bilanc bejn l-interess generali u dak privat disturbat bit-tehid tal-proprjeta` mill-awtorita` pubblika f'dan il-kaz irid necessarjament qis il-valur tal-proprjeta` li ttiehed il-pussess taghha, izda dan ma jfissirx li r-rikorrenti ghandha tinghata kumpens ekwivalenti ghall-valur fis-suq tal-istess proprjeta`".

56. Fil-kaz odjern ghal dak li jirrigwardja l-valur tal-proprjeta` li taghha l-Kummissarju ha pussess, ghalkemm ir-rikorrenti fir-rikors taghhom qed jitolbu kumpens li jqarreb "l-€45,000 sa €50,000" mill-provi jirrizulta li skont l-istima maghmula fis-sena 2005 mill-Perit Alexi Pace inkarigat mir-rikorrenti, il-fond *de quo* kellu valur ta' LM7,500[9] filwaqt li l-membri teknici tal-Bord fir-rapport maghmul minnhom fis-sena 2011 osservaw li

---

[8] Dan kien kaz ta' zewg fondi li ttiehdu mill-Kummissarju u li kienu jiffurmaw parti minn territorju akbar. Dawn il-fondi kienu gew demoliti mill-Kummissarju biex flokhom tghaddi triq li sservi ghall-housing estate li nbniet f'dik il-lokalita`.

[9] Fol. 109.

l-fond liberu u frank kellu valur reali ta' LM4,540[10].

57. Fic-cirkostanzi tal-kaz din il-Qorti hi tal-fehma li, tenut kont minn naha wahda tal-iskop socjali li ghalih ittiehed il-fond, li d-demolizzjoni ghal *slum clearance* saret bi spejjez unici tal-gvern, id-daqs zghir tal-fond[11] u li l-lokalita` tieghu li jidher li kellha tigi zviluppata bhala parti minn progett ta' *slum clearance*, ukoll tenut kont tal-fatt li l-ammont ta' kera ta' gharfien stabbilit mill-Bord hu wiehed adegwat u, minn naha l-ohra tenut kont taz-zmien li ghadda minn dakinhar li l-Kummissarju beda jokkupa l-post minghajr ma thallas kumpens xieraq lir-rikorrenti, il-kumpens moghti mill-ewwel Qorti, huwa wiehed eccessiv u, minflok, din il-Qorti tikkonsidra kumpens fl-ammont ta' €1,500 bhala wiehed aktar xieraq.

58. Ghaldaqstant it-tieni aggravju tal-appell principali huwa gustifikat u qed jigi milqugh fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi, filwat li t-tielet aggravju tal-appell incidentali huma infondati u qed jigu michuda.

*It-tieni aggravju tal-appell incidentali*

59. Dan hu msejjes fuq il-fatt illi l-ewwel Qorti kienet skorretta meta

[10] Fol. 110.
[11] Fid-denunzja tal-awtrici fid-dritt tar-rikorrenti, prezentata fis-sena 1986 l-fond de quo huwa deskritt hekk: "tarag, tidhol issib kamra tal-ikel, tohrog go kurutur dejjaq, parti minnu uzat bhala kcina u mill-parti l-ohra tidhol go kamra tas-sodda [u] u ma genbha hemm toilet zghir"[Fol. 102].

waslet ghall-konkluzjoni li l-Artikolu 19 tal-Kap. 88 huwa kompattibli mal-Art.37 tal-Kostituzzjoni u mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

60. Din il-Qorti tosserva li, ladarba gie deciz li l-applikazzjoni tal-imsemmi artikolu hija leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, m'huwiex il-kaz li tinvesti l-punt jekk l-artikolu fih innifsu huwiex leziv tad-dritt protett mill-artikoli fuq citati stante li r-rikorrenti ma jibqghalhomx aktar interess guridiku. Jinghad biss li, tenut kont li l-artikolu *de quo* jikkontempla korrispettiv ghat-tehid, il-konformita` o meno tieghu mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni ghandha tigi ezaminata f'kull kaz skont il-fattispecie tieghu.

61. Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi respint.

**Decide**

Ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' l-appell principali limitatament billi tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu stabbiliet kumpens ta' €15,000 u, minflok, tistabbilixxi kumpens fl-ammont ta' elf u hames mitt euro [€1,500] dovut lir-rikorrenti mill-intimati in solidum bejniethom; tichad l-appell principali ghall-kumplament u tichad ukoll l-appell incidentali tar-rikorrenti.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti; dawk tal-appell principali jigu sopportati ugwalment bejn ir-rikorrenti u l-intimati u dawk tal-appell incidentali jkunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

| | | |
|---|---|---|
| Silvio Camilleri | Giannino Caruana Demajo | Noel Cuschieri |
| Prim Imhallef | Imhallef | Imhallef |

Deputat Registratur
df/mb