QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 25 ta' Novembru 2016

Numru 5

Rikors numru 25/04 JPG

Emidio u Catherine konjugi Azzopardi;
Victor u Gorgina konjugi Attard;
Martin u Victoria konjugi Attard;
Francis u Felicia konjugi Attard

v.

Kummissarju tal-Artijiet
u
Direttur Estates Management

Preliminari

1. Dan huwa appell maghmul mir-rikorrenti minn sentenza [is-sentenza appellata] moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha tat-23 ta' Mejju 2016, li permezz taghha dik il-Qorti iddecidiet il-kawza billi, wara li astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talba biex il-konvenuti jersqu ghall-kuntratti pubblici u ghall-hlas tal-prezz gust in vista tal-fatt li fil-mori gew ippubblikati l-kuntratti

finali li ikkonkludew il-process tal-esproprijazzjoni bejn il-kontendenti fis-16 ta' Gunju 2014, u wara li dwar l-imghaxijiet dovuti cahdet l-eccezzjoni preliminari u l-eccezzjoni numru 2(ii) tal-intimati, laqghet l-eccezzjoni numru 2(i) tal-intimati li permezz taghha dawn eccepew illi *"kwalunkwe dewmien fl-eghmil tar-rivalutazzjoni ta' l-art jahdem favur is-sidien billi huma jispiccaw biex jibbenefikaw mill-awmenti fil-valur ta' l-art fil-perjodu relattiv kif ukoll minn imghaxijiet u ghalhekk tali dewmien ma jikkaguna l-ebda danni wisq inqas ksur ta' drittijiet fondamentali lir-rikorrenti",* u cahdet it-talba attrici ghal interessi ulterjuri kif mitluba fir-rikors promotorju u kif postulati fir-rikors tal-31 ta' Lulju 2014.

2. L-ispejjez gew akkollati in kwantu ghal terz ($^{1}/_{3}$) a karigu tal-atturi u kwantu ghal zewg terzi ($^{2}/_{3}$) a karigu tal-intimati.

Il-Fatti

3. Fis-sena 1983 il-Kummissarju tal-Artijiet [il-Kummissarju] ha l-pussess fiziku ta' zewg artijiet tar-rikorrenti u fis-sena 1983 giet pubblikata d-dikjarazzjoni presidenzjali; fis-sena 2006 regghet giet pubblikata dikjarazzjoni presidenzjali dwar l-istess artijiet. Il-kumpens offrut mill-Kummissarju kien fl-ammonti ta' €90,566 u €176,284.

4. Fis-sena 2009 il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet [il-Bord] illikwida l-kumpens ghal dawn l-artijiet fl-ammonti ta' €450,996.68 u €877,707.89, rispettivament. Il-*quantum* ta' dan il-kumpens gie eventwalment

konfermat mill-Qorti tal-Appell.

5. Sussgewentement fis-sena 2014 gew pubblikati zewg kuntratti: f'wiehed minnhom, li jirrigwarda wahda mill-artijiet, il-Kummissarju trasferixxa lir-rikorrenti l-imsemmi ammont ta' €450,996.68, flimkien mal-ammont ta' €16,678.78 rapprezentanti imghax li iddekorra fuq l-ammont[1] offrut mill-Kummissarju u li kien gie iddepozitat il-bank u l-ammont ta' €422,943.33 rapprezentanti 5% tal-ammont tal-medja bejn l-ammont offrut mill-Kummissarju u l-ammont likwidat mill-Bord skont l-emendi introdotti fil-Kap. 88 fis-snin 2002 u 2006 u, precizament skont l-Iskeda numru 3 tal-istess Kap; fil-kuntratt l-iehor li jirrigwarda l-art l-ohra, il-Kummissarju ittrasferixxa lir-rikorrenti l-imsemmi ammont ta' €877,707.89, flimkien mal-ammont ta' €31,386.53 rapprezentanti imghax li iddekorra fuq l-ammont offrut mill-Kummissarju u li kien gie depozitat il-Bank u l-ammont ta' €822,258.14 rapprezentanti 5% tal-ammont komputat skont l-imsemmija Skeda.

6. Wara li, fil-mori tal-kawza, gew pubblikati l-kuntratti fuq indikati u saru l-hlasijiet tal-ammonti wkoll fuq indikati, il-kawza pprosegwiet limitatament ghat-talba tar-rikorrenti sabiex jinghataw imghax ulterjuri li, skont huma, kien messhom hadu oltre dak li kienu hadu mal-pubblikazzjoni tal-istess kuntratti.

[1] €90,566.03

7. Ir-rikorrenti jsostnu illi fid-data li fiha l-Kummissarju kien ha l-pussess tal-artijiet *de quo* fis-sena 1983, kienet il-prassi li, ghad-dewmien sakemm jigi finalizzat il-process tal-espropriju, jithallsu imghaxijiet bir-rata ta' 5% fis-sena fuq il-kumpens likwidat mill-Bord, b'effett mid-data tal-espropriju *de facto* sad-data tal-hlas effettiv. Ghalhekk jghidu li l-emendi fil-Kap. 88 li saru fis-snin 2002 u 2006 jivvjolaw id-drittijiet taghhom kif protetti kemm mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [il-Konvenzjoni].

8. Ta' relevanza ghal dan l-appell hija wkoll d-depozizzjoni ta' Margaret Falzon rapprezentanti tal-Kummissarju u li ilha zmien twil[2] tahdem fid-Dipartiment tal-Artijiet. Din tispjega hekk:

> "Dak iz-zmien [qabel ma dahlu l-emendi fis-snin fuq indikati] il-prattika kienet li jithallas 5% fuq l-ammont jew offrut jew skont id-decizjoni tal-Bord. Kienet prattika, ma kinitx fil-ligi….. Kienet prattika kostanti, ibbazata minhabba l-imghaxijiet li kienu jaghu l-banek f'dak iz-zmien."

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

9. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha tat-23 ta' Mejju 2016, a bazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "**Margaret Falzon**, prodotta mir-rikorrenti, xehdet a fol 100 – 101 illi hija kienet ila tahdem id-Dipartiment tal-Artijiet u tlettax -il sena u nofs jew erbatax il-sena, u **qabel ma dahhlu fis-sehh l-emendi tal-ligi rigward il-kalkolu tal-imghaxijiet il-prattika kienet illi jithallas 5% fuq l-ammont jew offrut jew likwidat mill-Land Arbitration Board.**

---

[2] Fol.100

<u>Ghalkemm dan ma kienx jirrizulta mil-ligi, din kienet il-prattika kostanti tad-Dipartiment, ibbazata fuq l-imghaxijiet li kienu jaghtu l-banek dak iz-zmien.</u> Xehdet illi l-imghax ikun dekoribbli mid-data ta' meta jkun dahal fuq l-art il-Gvern sad-data tal-publikazzjoni tal-kuntratt.

“**In-Nutar Dottor Marisa Grech,** Assistent Direttur fis-sezzjoni tal-Kuntratti tad-Dipartiment Proprjeta tal-Gvern, prodotta mill-intimati xehdet permezz ta' affidavit a fol 144 – 147 illi z-zewg artijiet in kwistjoni kienu gew esproprjati permezz ta' avviz fil-Gazzetta tal-Gvern bin-numru 638 datat 21 ta' Awissu 1998. Spjegat illi dawn l-**artijiet kienu mehtiega ghal twessiegh ta' toroq**. Permezz ta' zewg dikjarazzjonijiet tal-President tal-21 ta' Dicembru 2005 l-istess zewg porzjonijiet ta' art gew dikjarati mehtiega ghal skop pubbliku.

“Kompliet illi l-kumpens li kien lest li joffri l-Gvern ghat-tehied ta' dawn l-artijiet kien ta' €90,566.03 u €176,284 rispettivament u dan skont stima ta' perit li giet ippublikata mad-dikjarazzjoni tal-President. Permezz ta' zewg sentenzi tal-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet li nghataw fl-4 ta' Gunju 2009, il-kumpens dovut fuq dawn l-artijiet gie iffissat mill-Bord fl-ammont ta' **€877,707.89** u **€450,996.68** rispettivament. Eventwalment, permezz ta' zewg sentenzi datati 28 ta' Marzu 2014, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat s-sentenza tal-Bord.

“Fis-16 ta' Gunju 2014 gew iffirmati zewg kuntratti bejn il-Kumissarju tal-Artijiet u r-rikorrenti permezz ta' liema kuntratt il-Gvern ikkumpensa lir-rikorrenti ghat-tehid tal-art taghhom fl-ammonti iffissati mill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet. F'dawn l-istess kuntratt gie dikjarat ukoll illi r-rikorrenti kienu qieghdin jithallsu l-ammont ta' **€822,258.14** bhala interessi li bdew jghaddu mill-4 ta' Novembru 1983, u cioe mid-data ta' meta l-Gvern ta' Malta ha pussess fiziku tal-artijiet in kwistjoni sad-data tal-kuntratt. Dawn l-interessi gew ikkalkolati skont il-provvedimenti tat-tieni proviso tal-Artikolu 12(3) tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

“Ziedet, illi r-rikorrenti thallsu wkoll is-somma ta' **€16,678.78** u **€31,386.53** bhala imghax li ddekorra fuq l-ammont li kien iddepozitat mill-Kummissarju tal-Artijiet f'zewg kontijiet bankarji.

“Spjegat illi ghalhekk ir-rikorrenti thallsu s-somma komplessiva ta' **<u>€2,621,521.35</u>** rapprezentanti:

“Il-kumpens likwidat mill-Bord	€1,328,704.57
“L-imghax li ddekorra mill-4 ta' Novembru 1983 sad-data tal-kuntratt	€1,244.751.47
“L-imghax li ddekorra fuq l-ammonti iddepozitati f'zewg kontijiet bankarji	€48,065.31

“Ziedet illi *dato ma non concesso* illi r-rikorrenti huma intitolati ghall-interessi skont il-ligi qabel l-emendi tal-2006 kif pretiz minnhom, l-

ammont ta' €48,065.31 ghandu jizdied mas-somma ta' €422,493.33 u €822,258.14 sabiex b'hekk l-ammont ta' €48,065.31 jitnaqqas mis-somma ta' €789,076.52 li skont ir-rikorrenti hija d-diskrepanza tal-interessi percepiti u dawk li kienu jiehdu skont il-ligi qabel l-emendi ta-2006, u ghalhekk id-diskrepanza hija semmai ta' €741,011.21.

"**Ikkonsidrat;**

"L-intimati eccepew preliminarjament illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli f'dan il-kaz ghaliex il-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligi ezistenti qabel l-1962 jinsab protett u mhares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti jiccitaw in sostenn tal-posizzjoni taghhom is-sentenza fl-ismijiet **Bernard Gauci et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta' Mejju 2015.

"Il-Qorti tqis pero illi din is-sentenza m'hi ta' tal-ebda komfort ghal-posizzjoni tal-intimati f'din il-kawza, u dan billi il-pern tal-litigazzjoni fiz-zewg kawzi huwa ben divers, senjatament billi fil-kawza ta' Gauci ir-rikorrenti kienu qieghdin ifittxu dikjarazzjoni illi l-esproporjazzjoni innifisha kienet tippeka l-Kostituzzjoni u konsegwentement talbu anke ir-rilaxx lilhom tal-art esproprjata. F'dan il-kaz, il-pern tal-kwistjoni huwa fondamentalment divers u cioe' jikkoncerna l-metodu ta' kif ghandhom jigu kkalkulati l-interessi dovuti lir-rikorrenti minhabba l-emendi legislattivi tal-2006. Inoltre, fil-bidu tal-kawza, l-azzjoni tar-rikorrenti kienet intiza wkoll sabiex l-intimat Kummissarju tal-Artijiet jigi ordnat jersaq fuq il-kuntratt finali ghat-trasferiment tal-proprjeta u konsegwentement hlas lir-rikorrenti. Din hija kwistjoni ben diversa minn dik li kienet quddiem il-Qorti fis-sentenza ta' Gauci.

"L-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jaqra testwalment:

> *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik iddata (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)* ***u li ma*** *–*
>
> *"(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *"(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *"(ċ)* ***tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew***
>
> *"(d)* ***tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni"***

"Il-Qorti tqis illi fil-kaz odjern l-intimati ma jistghux jinhbew wara l-Artikolu 47(9) ghal zewg ragunijiet:

"1. L-ewwel nett il-pern tal-kaz in ezami huwa kif ghandhom jigu kkalkulati l- interessi dovuti lir-rikorrenti, wara illi permezz tal-emendi introdotti fl-2006 il- metodu ta' kalkolu sar anqas favorevoli lejn ir-rikorrenti. Il-Qorti tqis illi din il-kwistjoni ghalhekk taqa' taht il-paragrafu (c) tal-Artikolu 47(9) ghaliex tista' titqies bhala kondizzjoni li tirregola id-dritt ghal kumpens anqas faveroli ai termini ta' dan is-sub-inciz. L-istess subinciz (c) ma jaghmel l-ebda distinizjoni bejn kumpens dovut ghall-proprjeta innifisha u kumpens dovut bhala danni sofferti jew interessi dovuti b'konsegwenza tal-esproprjazzjoni. Ghalhekk, ikkunsidrat illi *ubi lex voluit dixit*, il-Qorti tqis illi l-azzjoni *de quo* taqa' xorta wahda entro l-parametri tal-Atikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

"2. It-tieni nett, ir-rikorrenti ittentaw din l-azzjoni originarjament sabiex igieghlu lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet jidher fuq l-att finali u jhallas il-kumpens dovut lir-rikorrenti. Huma argumentaw illi ma kien hemm ebda ligi illi tathom access ghal Qorti sabiex jintavolaw procedura fejn il-Kummissarju tal-Artijiet ikun mgieghel jidher ghal att finali u jhallas lir-rikorrenti dak dovut lilhom. Ghalhekk hawnhekk japplika il-paragrafu (d) tal-Artikolu 47(9), peress bin-nuqqas ta' access ghal Qorti sabiex il-Kummissarju tal-Artijiet jigi mgieghel jersaq fuq l-att finali u jhallas il-kumpens dovut lir-rikorrenti, ir-rikorrenti kienu qed jigu privati mid-dritt msemmija fil-paragrafu (b) tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni.

"Lanqas ma huwa l-kaz fejn din il-Qorti ghandha tiddeklina l-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha, ai termini tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 4 tal-Konvenzjoni Ewropea, ghaliex kif fuq indikat, ma kienx jezisti mezz ordinarju iehor disponibbli ghall-atturi.

"Ghalhekk l-eccezzjoni preliminari tal-intimati m'hijiex fondata u qed tigi michuda.

"**Ikkonsidrat;**

"Il-kwistjoni li ghad jonqos li tig deciza minn din il-Qorti hija rigward il-komputazzjoni tal-interessi dovuti lir-rikorrenti, minhabba l-emendi tal-ligi li dahlu fis-sehh fl-2006.

"Wara d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi cioe' l-emendi ta' 2006, il-komputazzjoni tal-interessi issir skont it-tielet skeda tal-Kapitolu 88, u cioe fuq medja tad-differenza bejn l-ammont offrut mill-Gvern u l-ammont likwidat mill-Bord. Qabel dan iz-zmien, l-interessi dovuti, cioe' interessi bil-5% kienu jigu kkomputati fuq il-valur li kien ikun illikwidat mill-Bord biss.

"Infatti l-intimati argumentaw fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom illi din kienet biss prassi illi qatt ma giet konfermata f'sentenzi gudizzjarji. Mix-xhieda ta' Margaret Falzon, li kienet ilha tahdem fid-Dipartiment tal-Artijiet ghal xi tlettax -il sena, jirrizulta illi l-prassi kostanti tad-Dipartiment kienet li jhallas interessi b'5% fuq l-ammont likwidat mill-Bord.

"Din il-prassi kienet bbazata fuq l-ammont t'interessi li l-banek f'Malta kienu normalment jaghtu ghal *savings account* ordinarju.

"Issa l-interessi li l-banek f'Malta illum il-gurnata jaghtu ghal *savings account* ordinarju huwa ta' 0.03%. Il-Legislatur Malti permezz tal-Att XI ta' 2002 kif ukoll l-Att I u III ta' 2006 introduca l-iskema ta' kif jinhadem l-imghax cioe' skeda 3 tal-Kapitolu 88.

"Huwa risaput illi l-Istat ghandu dritt, fl-interess pubbliku, jesproprja proprjeta' ta' cittadin privat sakemm jaghti kumpens xieraq skond il-ligi.

"Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, tinsenja illi jkun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jekk kemm-il darba jsehh:

"1. Tehid sforzat ta' proprjeta';
"2. Il-kumpens offrut ghall-istess proprjeta', jitqies li mhux xieraq;
"3. Jkun hemm nuqqas t'access ghall-Qrati jew ghad-dritt t'Appell.

"Minn naha l-ohra l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jezigi tlett rekwiziti, u cioe':

"1. Il-principju generali tal-godiment pacifiku tal-proprjeta' privata;
"2. L-iskop tal-esproprju jrid ikun wiehed legittimu;
"3. Il-mizura tal-esproprju trid tilhaq bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan pubbliku u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

"Il-Qorti Ewropea, di piu' esigiet illi l-gudikant ghandu jassikura illi r-rekwiziti numru tnejn u tlieta jikkonkorru qabel ma jippronunzja ruhu fuq okkorrenza tal-ewwel rekwizit.[3]

"Dwar il-komputazzjoni tal-"kumpens xieraq" f'kaz ta' esproprijazzjoni ta' proprjeta' privata mill-Istat, fis-sentenza tal-Qorti Ewropea **Chinnici vs Italy**[4] irriteniet **:**

> "***According to the Court's case-law (Scordino v. Italy (no. 1) [GC], cited above, and, among others, Aldo Leoni v. Italy, no. 67780/01, 26 January 2010; Perinati v. Italy, no. 8073/05, 6 October 2009; Mandola v. Italy, no. 38596/02, 30 June 2009; Zuccalà v. Italy, no. 72746/01, 19 January 2010), adequate expropriation compensation in cases similar to the one under scrutiny should first of all***

[3] **Lithgow and Others vs Uk** deciza fit-8 ta' Lulju 1986 ;
[4] App No 22432/03 deciza fl-14 t'April 2015

> ***correspond to the full market value of the land <u>at the time of the loss of the property</u>, reduced by any sums awarded at domestic level. Moreover, as the adequacy of the compensation would be diminished if it were to be paid without reference to various circumstances liable to reduce its value, such as the lapse of a considerable period of time (see Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece, 9 December 1994, § 82, Series A no. 301-B, and, mutatis mutandis, Motais de Narbonne v. France (just satisfaction), no. 48161/99, §§ 20-21, 27 May 2003), the Court has held that the initial amount must be updated to offset the effects of inflation, and increased by the amount of statutory interest due (Scordino v. Italy (no. 1) [GC], cited above,§ 258. See also, mutatis mutandis, Akkuş v. Turkey, 9 July 1997, § 29, Reports 1997-IV and Aka v. Turkey, 23 September 1998, § 48, Reports 1998-VI).*** (Enfasi mizjud)

"Applikati dawn il-principji, l-Qorti tghaddi biex tezmina t-tieni rekwizit u cioe' l-ghan tal-esproprju tal-artijiet meritu tar-rikors promotur. Huwa inkontestat illi l-iskop tal-esproprju taz-zewg proprjetajiet tar-rikorrenti kien ghat-twessiegh ta' toroq. Il-Qorti ghaldaqstant tqis illi dan l-iskop huwa fl-interss pubbliku tal-komunita', ghaldaqtant jikkonkorri t-tieni rekwizit.

"L-ezami li jrid jsir ghar-regward tat-tielet rekwiziti hu l-analizi ta' bilanc jew proporzjonali bejn l-interess generali tal-komunita' u dak tar-rikorrenti fit-tgawdija tal-jedd taghhom fuq il-proprjeta' u jekk bl-interferenza tal-Istat, ir-rikorrenti gew mghobbija b'piz li jitqies sproporzjonat u eccessiv[5].

"L-ezami li jrid jsir ghalhekk huwa jekk il-kumpens offrut mill-Gvern skond t-tielet Skeda tal-Kapitolu 88 kienx wiehed xieraq u proporzjonat ghall-art li ttiehdet mir-rikorrenti.

"Fil-kaz in ezami ma hemm ebda ilment fuq il- kwantu regward tal-valur inerenti tal-artijiet inkwistjoni u hu biss il-metodoligija ta' komputazzjoni tal-imghax li qed tigi impunjata.

"L-atturi thallsu ghall-esproprju taz-zewg artijiet is-somma ta' **€2,621,521.35**

"Din is-somma giet akkordata mill-intimati kif ser jinghad:

"Il-Valur tal-art giet stmata fis-somma ta' €1,328,704.57
"Imghax fuq l-ammont €1,244,751.47
"Imghax fuq id-depozitu bankarju tal-intimati €48,065.31

"Ir-rikorrenti qeghdin jipretendu **s-somma ulterjuri ta' €789,076.52** li jirrapresentaw l-imghax bil-5% komputati bis-sistema precedenti u cioe' **qabel** id-dhul in operazzjoni tal-emendi ta' 2006.

[5] Vide **James & others vs UK** deciza fit-21 ta' Frar 1986 ; **Latridis vs Greece** App No 31107/96 para 55 ECHR 1999-II u **Beyeler vs Italy** App No 33202/96 para 106 ECHR 200-I

“**Ikkonsidrat:**

“Din il-Qorti tqis illi gialadarba l-ghan tal-esproprju tal-artijiet tar-rikorrenti kien ghan legittimu u cioe’ fl-interess pubbliku u gialadarba ma kienx hemm ilmenti dwar l-istima tal-valur inerenti tal-art, il-kwistjoni li jibqa’ biex jigi ezaminat huwa dwar l-interssi dovuti, liema kwistjoni ghandha tigi ezaminata fuq dak illi jitqies mill-gudikant li huwa “xieraq” ghaliex il-kuncett tal-kumpens xieraq skond il-Kostituzzjoni ta’ Malta u skond il-Konvenzjoni Ewropea, jinkludi mhux biss il-valuri inerenti tal-art izda wkoll l-interessi.

“Il-Qorti tifhem illi qabel id-dhul tal-ligi lamentata, cioe’ qabel 2006 il-prassi kienet illi l-Gvern jakkorda imghax ta’ 5% fuq il-valur stmat mill-Bord u dana ‘l ghaliex dawn kienu l-interessi moghtija mill-banek f’Malta fuq semplici *saving accounts*.

“Ir-realta’ bankarja illum il-gurnata hija radikalment diversa u *saving accounts* ordinarji fil-banek ta’ Malta jippercepixxu 0.03% sa 0.18% f’interssi, u dawn l-interessi baxxi ilhom in-norma ghal diversi snin. Din hija realta’ finanzjara mhux biss ghal Malta izda hija realta’ internazzjonali. Ghalhekk il-Qorti tifhem li fl-assenza tal-emendi ta’ 2006, ir-rikorrenti ma tantx kienu ser jippercepixxu minn “interessi” fuq il-valur tal-art stmat.

“Illi apparti dana kollu, l-Qorti tqis illi l-fattur l-aktar kardinali ghar-ricerka tal-quantum tal-interessi bhala parti mill-kuncett tal-kumpens xieraq, huwa l-istima moghti lill-artijiet esproprijati u d-data ta’ din l-istima. **Il-Qorti taghraf illi l-istima tal-artijiet, kienet wahda moghtija f’2005**. Ma kienitx stima tal-art maghmula fil-mument tat-tehid tal-istess u cioe’ stima ta’1983**. Dan ifisser il-beneficcju tal-awment fil-valur tal-proprjeta’ mill-1983 sa 2005 gia inghata lir-rikorrenti**. Il-Qorti kienet tifhem il-preokupazzjoni tar-rikorrenti kieku l-valur tal-artijiet esproprijati kien fuq stima ta’ 1983 fejn allura l-ammont tal-imghax dovut kien jassumi importanza massima. In fatti l-insenjament moghti fis-sentenza **Chinnici vs Italy**[6] huwa proprju f’dan is-sens:

> ***“The Court further points out that, in the twenty-two years that elapsed between the date of the expropriation in 1991 and the L’Aquila Court of Appeal’s judgment in 2013, a considerable change occurred in the monetary depreciation in the country. When converted to its current value in order to offset the effects of inflation, the capital so adjusted amounts to nearly twice the original amount.”***

“Meta pero, l-istima tal-artijiet esproprijati hija **dik tal-2005** u xorta wahda gie stabbiliet l-imghax mid-data tat-tehid tal-art, sad-data tal-kuntratt skond l-Iskeda III tal-Kapitolu 88 f’ammont ta’ €1,292,816.78[7],

[6] App No 22432/03 deciza fl-14 t’April 2015
[7] U cioe’ €1,244,751.47 + €48,065.31

il-Qorti tqis illi l-istima tal-imghax bhala parti mill-"kumpens xieraq", **huwa ugwalment xieraq**.

"Il-Qorti f'dan ir-rigward taghmel accenn ghall-insenjament moghti fl-istess sentenza tal-Qorti Ewropea:

> ***"Article 1 of Protocol No. 1 does not, however, guarantee a right to full compensation in all circumstances, since legitimate objectives of "public interest" may call for less than reimbursement of the full market value "*** Vide **Chinnici vs Italy** App No 22432/03 deciza fl-14 t'April 2015 para 34[8].

"Il-Qorti taghraf pero illi huwa ghal kollox inaccettabbli illi r-rikorrenti kellhom jistennew tletin sena sabiex jigu kkompensati ghall-art li l-Gvern kien esproprja. Ugwalment insostenibbli hija l-eccezzjoni sollevata mill-intimati illi ma jezisti l-ebda dritt ghal kumpens fi zmien ragonevoli izda biss dritt ghal kumpens. Ghalkemm huwa minnu li l-ligi ma tipprovdix esplictament illi l-kumpens ghandu jinghata fi zmien ragonevoli, il-Qorti taghraf illi ghandu jirbah l-ispirtu tal-ligi, u certament l-founding fathers tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dawk tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali,ma kienux qeghdin jikkontemplaw kumpens li jinghata f'terminu indefinit, nell' anno mai, u meta ikun komdu ghall-intimati. Id-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' huwa dritt fondamentali u ghalhekk kull interferenza maghmula mill-Istat trid tkun cirkoskritta biss minn dak li huwa necessarju u ragionevoli fi Stat demokratiku. Zgur ma kienx necessarju, wisq anqas ragionevoli li r-rikorrenti jistennew tletin sena shah, sabiex jiehdu dak li huwa taghhom bi dritt, u cioe kumpens xieraq ghal proprjeta' li giet esproprjata mill-Gvern."

L-Appell

10. B'rikors datat 13 ta' Gunju 2016, ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza appellata u ghar-ragunijiet hemmhekk esposti, qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma dik is-sentenza billi, filwaqt li tikkonfermaha in kwantu cahdet l-eccezzjoni preliminari u l-eccezzjoni numru 2(ii) tal-intimati, tirrevokaha u thassarha in kwantu laqghet l-eccezzjoni numru 2(i) tal-intimati, u cahdet it-talba taghhom ghall-hlas ta' interessi ulterjuri

---

[8] **Cinnici vs Italy** Ibid ; Vide ukoll **Papachelas v. Greece** [GC], para 48; **The Holy Monasteries v. Greece**, para 71; **Lithgow and Others v. the United Kingdom** para 50-51

u minflok, tilqa' t-talbiet taghhom u tordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €741,190.82, jew dik is-somma ohra li din il-Qorti jidhrilha iktar taghmel ghall-kaz bhala imghax. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati.

11. L-intimati laqghu ghall-appell tar-rikorrenti b'risposta tat-30 ta' Gunju 2016, li biha, ghar-ragunijiet hemmhekk esposti, talbu li l-appell jigi michud u s-sentenza appellata tigi konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

<u>L-Aggravji</u>

12. L-aggravji huma konnessi in kwantu huma bazati fuq is-sottomissjoni tar-rikorrenti li bil-komputazzjoni maghmula skont l-emendi fuq indikati l-ammont li jirrapprezenta l-interessi dovuti lilhom irrizulta inqas minn dak li kellu jirrizulta li kieku ma sarux dawn l-emendi u l-komputazzjoni ghall-perjodu li jestendi sa mis-sena 1983 saret b'percentagg ta' 5% kif kienet il-prassi qabel l-emendi. Rizultat ta' dan huma jikkalkolaw li, in linea ta' imghax, hadu €741,190.82 anqas milli fil-fatt kellhom jiehdu bi pregudizzju ghad-dritt fundamentali taghhom skont l-artikoli fuq citati.

L-Ewwel Aggravju

13. Dan hu fis-sens illi kieku huma thallsu rata ta' imghax bil-hamsa fil-mija fis-sena (5%) b'effett mill-4 ta' Novembru 1983 sas-16 ta' Gunju

2014[9], huma kienu jithallsu rata ta' imghax li teccedi dak li hadu b'€741,190.82 u ghalhekk tilfu 36% tal-imghaxijiet li kienu jkunu intitolati ghalihom. In kwantu l-kumpens moghti mill-Bord kien ferm oghla minn dak offrut mill-Kummissarju originarjament, dan wassal biex huma gew zvantaggjati, stante li ma hadu l-ebda imghax fuq l-ammont oghla likwidat mill-Bord favur taghhom, izda hadu biss l-imghax fuq il-medja bejn dak offrut originarjament u s-somma ahharija li wasal ghaliha l-Bord.

14. L-intimati jwiegbu li fil-verita`, minkejja li l-art tar-rikorrenti ttiehdet fis-sena 1983, il-kumpens relattiv gie stabbilit fuq il-valur tal-art fis-sena 2005, jigifieri 22 sena wara li ttiehdet. Tul id-diversi proceduri li tnedew dwar il-mertu odjern, irrizulta li l-process ghall-hlas tal-kumpens ghal dan l-esproprju kien ilu li tnieda mis-sena 2005, meta l-Gvem ippubblika mill-gdid l-avviz ta' esproprju fil-Gazzetta tal-Gvern sabiex ikun jista' jibda l-process ta' hlas u, kien proprju minhabba li r-rikorrenti ghazlu li jikkontestaw l-ammont offrut quddiem il-Bord li wassal sabiex il-kumpens thallas fis-sena 2014.

It-Tieni Aggravju

15. Dan l-aggravju hu konness mal-ewwel aggravju u hu fis-sens li l-ewwel Qorti ibbazat id-decizjoni taghha fuq il-konsiderazzjoni li qabel id-dhul tal-ligi lamentata, il-prassi kienet illi l-Istat jakkorda imghax ta' 5%

[9] Id-data li fiha kienu gew pubblikati l-kuntratti

fuq il-valur stmat mill-Bord ghaliex dawn kienu l-interessi moghtija mill-banek f'Malta fuq semplici *saving accounts*, izda r-realta` bankarja llum-il gurnata hija radikalment diversa u *saving accounts* ordinarji fil-banek ta' Malta jirrendu interessi baxxi ta' 0.03% sa 0.18% f'interessi, liema sitwazzjoni bankarja issa ilha hekk ghal numru ta' snin.

16. Skont ir-rikorrenti, din il-konsiderazzjoni tal-Qorti ma tirriflettix ir-realta` stante li minn imkien mill-provi ma jirrizulta li r-rata ta' 5% hi marbuta ma' imghaxijiet li jaghtu jew li kienu jaghtu l-banek fil-passat. Jghidu li l-partijiet ma ddibattewx ir-rati ta' imghaxijiet pagabbli minn banek, u fi kwalunkwe kaz, il-perjodu relevanti ghall-iffissar tal-kumpens u l-kalkolu tal-imghaxijiet dovuti, ghandu mis-sena 2014 jirrisali ghas-sena 1983 u huwa biss fl-ahhar snin ir-rati ta' imghax pagabbli minn banek naqsu radikalment.

17. Jilmentaw li l-Kummissarju ghandu d-dritt li jiehu art tac-cittadin, jofffi ghaliha prezz irrizorju, idum zmien twil ma jhallas il-kumpens gust dovut lic-cittadin; u sussegwentement, johloq dispozizzjonijiet legislattivi ddisinjati biex b'applikazzjoni retroattiva, icahhad lic-cittadin mill-hlas ta' imghax fuq il-kumpens dovut lilu, jew fuq parti sostanzjali minn dak il-kumpens.

18. L-intimati jwiegbu li din l-argumentazzjoni tar-rikorrenti ma tregix. Ir-rata ta' 5% fuq il-medja bejn l-ammont ta' kumpens offrut mill-Gvern u dak stabbilit mill-Bord mid-data tat-tehid sad-data tal-akkwist mill-Gvern

hi rata stabbilita bil-ligi, irrispettivament minn kemm jitbaxxew ir-rati tal-imghaxijiet offruti mill-banek fis-snin li ghalihom tapplika din id-dispozizzjoni. Jghidu li tul dawn il-proceduri r-rikorrenti ma gabu l-ebda prova li l-esponenti jew l-Istat bidel xi regoli dwar kif ghandu jigi kkomputat l-imghax li jiddekorri fuq il-kumpens dovut lis-sidien kif allegat mir-rikorrenti. Bl-emendi introdotti bl-Att XI tal-2002, l-Att I u III tal-2006 giet sempliciment rregolarizzata fil-ligi sistema li qatt qabel ma kienet regolata.

19. Barra minn hekk, mat-trapass taz-zmien, il-valur tal-proprjeta` esproprjata zdied u mhux naqas, u meta gie illikwidat il-kumpens li ghandu jithallas lilhom, dan gie stabbilit fuq valur tal-proprjeta` fis-sena 2005, sena li fiha indubbjament il-prezz tal-proprjeta` kien ferm oghla mis-snin precedenti.

It-Tielet Aggravju

20. Dan hu fis-sens li l-ewwel Qorti ma tatx il-piz dovut lill-fatt li l-emendi introdotti permezz tal-Att XI tal-2002 u l-Att I u III tal-2006 ghandhom effett retroattiv. Skont ir-rikorrenti, dan sar bl-iskop li jigu applikati rati ta' imghax ridotti. Kien ghalhekk, skont ir-rikorrenti li, ghalkemm kienet diga` harget dikjarazzjoni presidenzjali fis-sena 1985, sussegwentement fuq l-istess artijiet harget ohra fl-2005. Dan wassal biex l-ammont pagabbli lilhom gie dimezzat, billi nhadem fuq il-medja bejn l-offerta inizjali da parti tal-Kummissarju u l-valur stabbilit mill-Bord.

21. Ir-rikorrenti jressqu l-argument li fil-kamp kriminali, legislazzjoni ma jistax ikollha effett retroattiv u jikkwotaw diversi sentenzi tal-Irlanda u kummentarji li jsostnu li l-principju ghandu jsib l-applikazzjoni tieghu fil-kamp civili bl-istess sahha. Jghidu li d-dispozizzjoni tal-Kap. 88 li taghti effett retrospettiva lill-emendi tas-snin 2002 u 2006 iccahhadhom milli jircievu l-imghaxijiet dovut fuq il-kumpens likwidat mill-Bord u dan, bi ksur tad-"drittijiet akkwiziti" taghhom u ghalhekk ghandha tigi skartata.

22. L-intimati jwiegbu ghal dan l-aggravju billi jissottomettu li qabel l-emendi msemmija mir-rikorrenti fir-rikors taghhom, il-mod kif jigi ikkalkolat l-imghax ghad-dewmien ma kienx regolat mil-ligi u ghaldaqstant kienet biss prassi li l-imghax jinhadem fuq l-ammont likwidat mill-Bord. Permezz tal-emendi, il-legislatur irregola bil-ligi s-sistema ta' kif ghandu jigi ikkalkolat l-imghax b'mod illi certament dik l-istess ligi zzomm bilanc gust bejn l-interessi tal-kollettivita` u d-drittijiet tal-individwu li l-proprjeta` tieghu tigi esproprijata u dan konformament mal-artikolu konvenzjonali fuq citat. Ghalhekk it-tezi ta' 'dritt akkwezit' mir-rikorrenti hija legalment insostenibbli.

Ir-Raba' Aggravju

23. Dan hu fis-sens li l-emendi saru meta l-Istat ga kien qieghed fi stat ta' illegalita` u kien qieghed jikser il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti bid-dewmien esagerat sabiex jigi stabbilit il-valur tal-art

akkwistata u l-prezz relattiv jithallas lilhom. Jghidu li meta gew introdotti l-emendi fis-snin 2002 u 2006 il-pussess tal-art kien ilu li ttiehed minn ghandhom 23 sena u meta harget it-tieni dikjarazzjoni presidenjzali fis-sena 2005 kienu ghaddew 22 sena. Barra minnhekk dawn l-emendi sehhew meta kienet diga` mibdija l-procedura tal-espropriju. Rizultat ta' dan l-ewwel Qorti kienet ikkonkludiet li minnu nnifsu dan l-agir tal-Gvern kien inaccettabbli u jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

24. Ikomplu jissottomettu li korollari ghal dik il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti –

> "……… ghandha tkun il-konkluzjoni l-ohra li kull intervent legizlattiv li ma huwa xejn anqas milli intervent statali, matul dawk it-tletin sena u aktar, li bih l-Istat jipprova jbiddel ir-regoli li jistabilixxu l-metodu ta' komputazzjoni tal-prezz u tal-interessi relattivi, pagabbli mill-Istat ghall-artijiet li huwa ha b'mod forzut minghand [ir-rikorrenti], ghandu wkoll jitqies li jikser id-drittijiet fundamentali [taghhom] u ghandu ghaldaqstant jigi skartat".

25. Jghidu li korollari ghall-konkluzjoni tal-ewwel Qorti meta qalet li 30 sena kienu wisq sabiex jiehdu dak li bi dritt huwa taghhom, kellha tkun il-konkluzjoni l-ohra li kull intervent legislattiv li bih matul dawk is-snin l-istat ipprova jbiddel ir-regoli li jistabilixxu l-metodu ta' komputazzjoni tal-prezz u tal-interessi relattivi, ghandu wkoll jitqies li jikser id-drittijiet fundamentali taghhom.

26. L-intimati jwiegbu li minn imkien ma jirrizulta li l-Istat qieghed iwettaq illegalita` meta jiehu art privata ghal skopijiet pubblici, u dan id-dewmien, li r-rikorrenti qeghdin isejhulu 'esagerat' m'hu xejn ghajr il-frott

ta' diversi proceduri legali li fethu huma tul is-snin sabiex jithallsu l-kumpens li huma jqisu li hu 'xieraq' ghat-tehid ta' din l-art. Barra minn hekk, il-ligi tipprovdi ghal hlas ta' kumpens xieraq ghax-xiri forzuz tal-art, izda imkien il-legislatur ma stabbilixxa li l-hlas irid ikun wiehed fi zmien qasir jew fi zmien 'ragonevoli'. Barra minn hekk, quddiem l-ewwel Qorti, il-partijiet kienu irregolaw il-procedimenti billi stabbilixxew li l-kwestjoni pendenti quddiem l-ewwel Qorti kienet biss dwar il-kwestjoni tal-interessi, u ghaldaqstant ma jistghux jifhmu kif issa qeghdin jitressqu eccezzjonijiet godda velati bhala 'aggravji' f'dan l-istadju tal-appell.

27. L-ahhar gravam imressaq mir-rikorrenti jikkoncerna l-fatt li l-ewwel Qorti jidher li assumiet li qabel l-emendi, il-valur pagabbli ghall-artijiet akkwistati mill-Istat taht il-Kapitolu 88 kien jirrifletti l-valur tal-art meta l-Istat ikun ha pussess taghha u mhux meta effettivament jithallas il-kumpens lis-sidien. Jghidu li anki qabel l-emendi in kwistjoni, il-valur pagabbli mill-Gvern kien jirrifletti l-valur vigenti fid-data li fiha jkun twettaq ir-rapport peritali, sitwazzjoni, li ppeggorat is-sitwazzjoni guridika ta' dawk is-sidien, li, bhalhom, kienu ilhom decenni shah jistennew li jithallsu kumpens minghand il-Gvern. Jammettu li quddiem l-ewwel Qorti ma ressqu l-ebda aggravju f'dan ir-rigward, izda jsostnu li l-ewwel Qorti ma kinitx iggustifikata u ma kinitx korretta meta qieset ir-referenza fl-emendi in kwistjoni ghall-valur vigenti fl-2005 bhala li qieghed jaghtihom xi vantagg ghaliex fir-realta`, is-sistema vigenti qabel l-emendi kienet sahansitra aktar favorevoli ghalihom.

28. Jissottomettu li dawn il-lamenteli kollha flimkien, fl-assjem taghhom, u mhux mehuda separatament jiggustifikaw l-appell taghhom, u jaghtu lok li t-talba taghhom tintlaqa’ fl-intier taghha.

29. L-intimati jwiegbu li l-aggravji mressqa mir-rikorrenti jridu jkunu marbuta ma’ xi talba li tkun saret quddiem l-ewwel Qorti u li dwarha l-ewwel Qorti tkun ippronunzjat ruhha billi laqghetha jew cahditha. Huwa ghal kollox ingustifikat li wiehed jipprova, biex isahhah il-punt maghmul minnu dwar kemm sofra konsegwenzi minhabba f’decizjoni tal-Qorti, jghaqqad flimkien id-diversi talbiet u eccezzjonijiet li jkunu tressqu quddiem mhux biss l-ewwel Qorti izda wkoll quddiem il-Bord u quddiem Qrati ohra, u f’dan l-istadju jipproduci talbiet godda li ma jkollhom x’jaqsmu xejn ma’ dak li diga` iddecidiet dwaru l-ewwel Qorti. L-intimati jidhrilhom li r-rikorrenti thallsu prezz tajjeb hafna, u li m’hemmx lok fejn din il-Qorti tiddisturba l-apprezzament tal-provi u l-konkluzjonijiet li waslet ghalihom l-ewwel Qorti sabiex takkorda ammont ta’ imghax li hu oghla minn dak li diga` hadu.

Il-Hames Aggravju

30. Permezz ta’ dan l-aggravju r-rikorrenti jilmentaw mill-konkluzjoni tal-ewwel Qorti meta fil-konsiderazzjonijiet taghha osservat li l-emendi

agevolaw lill-esponenti minhabba l-fatt li l-valur tal-art pagabbli kellu jkun dak applikabbli fis-sena 2005 u mhux dak ta' meta ttiehdet l-art minn ghandhom. Jissenjalaw li l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta qieset li r-referenza fl-emendi ghall-valur vigenti bhala li qieghed jaghtihom xi vantagg, ghaliex fir-realta` s-sistema vigenti qabel l-emendi kienet sahansitra aktar favorevoli ghalihom.

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

L-Ewwel, it-Tieni u l-Hames Aggravji

31. F'dan il-kaz, ir-rikorrenti qeghdin jikkontestaw l-emendi li saru fil-Kap. 88 fis-snin 2002 u 2006, li permezz taghhom gie regolat b'ligi kif ghandu jinhadem l-imghax pagabbli fuq il-kumpens stabbilit ghall-esproprijazzjoni ta' bicca art. Huma jsostnu li l-applikazzjoni ta' dawn l-emendi fil-kaz taghhom twassal ghall-vjolazzjoni ta' dritt fundamentali taghhom skont bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

32. Ir-rikorrenti jiccitaw l-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88 li fil-parti relevanti tieghu jaqra hekk:

> "Izda meta jinhareg avviz ghall-ftehim taht din l-Ordinanza, u l-persuna li jkollha jedd ghall-kumpens tkun ghazlet li ma taccettax il-prezz offrut fl-avviz, imghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibqa' ghaddej fuq il-valur tal-art mahdum skont l-Iskeda 3 u ghaz-zmien

> hemm indikat favur kull min ghandu jedd ghall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht din l-Ordinanza."

33. It-tielet skeda tipprovdi illi r-rata ta' 5% ghandha tigi applikata fuq l-ammont rapprezentanti l-medja bejn il-valur tal-art iffissat fl-avviz ghal ftehim u l-valur tal-art iffissat mill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet.

34. F'dan l-isfond, permezz tal-ewwel aggravju taghhom, ir-rikorrenti jikkontendu illi dawn l-emendi legislattivi cahhduhom minn 36% mill-imghaxijiet li kienu jkunu intitolati ghalihom li kieku l-imghaxijiet gew komputati bir-rata tal-5% fuq l-ammont likwidat mill-Bord, kif kien isir qabel id-dhul fis-sehh tal-imsemmija emendi. Fit-tieni aggravju taghhom, ghalkemm jikkoncedu illi huwa minnu dak li ikkonsidrat l-ewwel Qorti, jigifieri illi r-rata ta' imghax pagabbli mill-banek nizlet tul l-ahhar snin, b'mod partikolari minn wara l-2008, jghidu illi din ma kinitx il-pozizzjoni vigenti matul il-maggor parti tal-perjodu li iddekorra bejn l-1983 u l-2014.

35. Fir-rigward ta' dawn iz-zewg aggravji, din il-Qorti tosserva li r-rikorrenti qeghdin jinjoraw il-fatt illi l-punt tat-tluq ghall-kalkolu tal-imghaxijiet in kwistjoni, ma kinitx stima tal-valur tal-art <u>fil-mument tat-tehid</u> fis-sena 1983, izda stima tal-art maghmula mill-Bord fis-sena 2005, jigifieri 22 sena wara t-tehid. Kif gustament sahqet l-ewwel Qorti, dan ifisser illi, ghall-finijiet tal-komputazzjoni tal-imghax dovut, ir-

rikorrenti gawdew mill-beneficcju tal-awment fil-valur tal-proprjeta` mill-1983 sal-2005 stante li l-komputazzjoni saret fuq ammont akbar, ghax, ghalkemm mill-provi ma tirrizulta ebda stima tal-valur tal-art fiz-zmien tat-tehid, huwa fatt notorju li l-valur tal-proprjeta` bejn is-snin 1983 u 2005 zdied u mhux naqas. Ghalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta osservat li l-komputazzjoni tal-imghaxijiet skont l-emendi agevolat lir-rikorrenti.

36. Ghaldaqstant din il-Qorti hi tal-fehma li l-komputazzjoni tal-imghax fuq il-medja bejn l-ammont indikat fl-avviz ghal ftehim u l-ammont likwidat mill-Bord tirrapprezenta komputazzjoni gusta, stante li tiehu in konsiderazzjoni l-awment fil-valur tal-artijiet in kwistjoni mid-data tat-tehid taghhom sad-data tal-likwidazzjoni mill-Bord. Din il-konkluzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tal-fatt li, kif ser jigi mfisser aktar 'il quddiem, qabel l-emendi l-pozizzjoni dwar l-imghaxijiet ma kinitx regolata bil-ligi, izda kienet bazata fuq ir-rati bankarji vigenti.

37. Ghar-ragunijiet premessi dawn l-aggravji m'humiex gustifikati u qed jigu michuda.

It-Tielet u r-Raba' Aggravji

38. Fit-tielet aggravju taghhom, ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-

ewwel Qorti ma tatx piz lill-fatt li l-emendi introdotti kellhom effett retroattiv.

39. Dwar dan, din il-Qorti tinnota illi, qabel ma gew fis-sehh l-imsemmija emendi, ma kien hemm ebda ligi li tirregola kif kellu jigi ikkalkolat l-imghax ghad-dewmien fil-hlas tal-kumpens. Kif tixhed Margaret Falzon waqt l-udjenza tal-11 ta' Mejju 2015[10] qabel ma dahlu l-emendi kontestati, kienet il-prattika kostanti li jithallas 5% fuq l-ammont offrut mill-Kummissarju jew fuq l-ammont likwidat mill-Bord, mid-data tal-akkwist jew tat-tehid, sad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Din, izda, ma kienet tohrog minn ebda ligi imma kienet biss il-prassi segwita bazata fuq ir-rati bankarji ta' imghax pagabbli fiz-zmien li dahlet fis-sehh tali prassi.

40. Jirrizulta ghalhekk illi bl-emendi giet indirizzata u regolata mil-legislatur *lacuna* fil-ligi. L-emendi in kwistjoni jirregolaw sitwazzjoni li ma kinitx precedentement regolata b'ligi, u ghalhekk huwa legalment insostenibbli l-argument tar-rikorrenti illi l-applikazzjoni ta' dawn ir-regoli ghall-kaz in kwistjoni iccahadhom milli jircievu l-imghaxijiet fuq is-somma kapitali kollha dovuta lilhom mill-Istat. Wisq inqas ghandha fundament legali l-analogija tar-rikorrenti ghall-kamp kriminali. Dak li jaghmlu dawn l-emendi huwa li jirregolarizzaw is-sistema ta'

[10] Fol 100 et seq

komputazzjoni ta' imghax fuq il-hlas ta' kumpens dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet – sistema li qabel kienet inezistenti fis-sistema guridika taghna. Ghalhekk jirrizulta car li l-emendi legislattivi ma kisru ebda "dritt akkwizit" tar-rikorrenti.

41. Dan maghdud, jinghad ukoll illi l-brani citati mir-rikorrenti stess fir-rikors tal-appell taghhom, fosthom minn Maxwell [11] jindikaw illi l-argument tar-rikorrenti seta' jregi biss li kieku s-sistema precedenti kienet tohrog mil-ligi u mhux bhal fil-kaz odjern, meta l-ligi ma kienet tipprovdi xejn in materja.

42. Din il-Qorti tallaccja din l-ahhar konsiderazzjoni mar-raba' aggravju tar-rikorrenti li fih jissottomettu illi kwalsiasi intervent legislattiv li bih matul it-tletin sena stennija, l-Istat jipprova jbiddel ir-regoli li jistabilixxu l-metodu ta' komputazzjoni tal-prezz u tal-interessi pagabbli mill-Kummissarju ghall-art li esproprija minn ghandhom, jammonta ghal ksur tad-drittijiet fundamentali. Jigi ribadit li fil-kaz odjern ma kien hemm <u>ebda bdil ta' normi legali</u> li jirregolaw il-komputazzjoni tal-imghax.

43. F'dan l-istadju din il-Qorti tikkonsidra opportun li taghmel is-segwenti osservazzjonijiet dwar uhud mis-sottomissjonijiet tal-intimati.

---

[11] Fol 285

44. Din il-Qorti tirrileva li ma ghandhiex mis-sewwa s-sottomissjoni tal-intimati li ma jezisti ebda dritt ghall-kumpens fi zmien ragjonevoli, in kwantu ghalkemm il-ligi ma tistabillix entro liema terminu ghandu jinghata l-kumpens, zgur li l-Ordinanza qatt ma kienet mahsuba biex il-Gvern jiehu l-art, jutilizzaha ghal ghexieren ta' snin u xi darba jhallas kumpens. [vide in materja Q. Kos **Pawlu Cachia v. Avukat Generali**, deciza fit-28 ta' Dicembru 2001 citata b'approvazzjoni fis-sentenza **Igino Trapani Galea Feriol et v. Kummissarju tal-Artijiet et**, deciza fil-31 ta' Ottubru 2014.]

45. Lanqas ma ghandha mis-sewwa s-sottomissjoni tal-intimati illi d-dewmien sehh biss minhabba l-proceduri li ghogobhom jintraprendu r-rikorrenti, in kwantu l-proceduri minnhom intraprizi kienu jispettaw lilhom fil-ligi. Jibqa' l-fatt pero` illi ghal dan id-dewmien, jaghmlu tajjeb l-imghaxijiet, u fil-kaz odjern irrizulta li l-komputazzjoni ghall-hlasijiet ta' imghax pagabbli lir-rikorrenti abbazi tal-Kap. 88 kif emendat, huwa konformi mal-kuncett ta' kumpens xieraq. Ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li ma jezistux l-estremi sabiex tvarja l-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti in rigward.

46. Ghaldaqstant dan l-aggravju m'huwiex gustifikat u qed jigi michud.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell tar-rikorrenti u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha.

L-ispejjez tal-prim istanza jibqghu kif regolati mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez ta’ dan l-appell ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df