QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 01 ta' Lulju, 2020

Rikors Kostituzzjonali Nru: 48/2018 AF

Myriam Chemel u Victoria Tabone

vs

L-Awtorità tal-Artijiet

u

L-Avukat Generali

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Myriam Chemel u Victoria Tabone li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Fid-19 ta' Settembru, 1978, il-Gvern ta' Malta ha fil-pussess tieghu billi kienu mehtiega ghal skopijiet publici proprjetà tar-rikorrenti (jew l-ante kawza taghhom) li kienet tikkonsisti fl-art li tinsab fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il-benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mill-Lbic ma' proprjetà tal-patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjetà tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri, u dan permezz tal-Avviz Gvern Numru 545 datat 5 ta' Settembru 1978.

Ir-rikorrenti gew notifikati b'ittra ufficcjali datata 12 t'April 2007 lilhom spedita mill-Kummissarju ta' l-Artijiet illi permezz taghha l-esponenti, filwaqt li gew riferuti ghall-Avviz tal-Gvern Numru 179 pubblikat fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2007 [**Dokument 'C'**], gew offruti kumpens fis-somma ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-art fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il-benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mill-Lbic ma' proprjetà tal-patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjeta' tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri.

Permezz tal-istess ittra ufficcjali l-esponenti gew mgharrfa illi dan il-kumpens fis-somma ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) gie moghti a bazi ta' stima maghmula mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino illi stmaha din l-art bhala agrikola ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti kkontestaw din l-offerta bid-debitu rikors quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet.

Ir-rikorrenti ippretendew li l-kumpens offrut lill-esponenti kellu jkun kalkolat a bazi ta' art tajba ghall-bini, u mhux art agrikola,

u skond stimi akkwiziti mill-esponenti, il-kumpens xieraq ghall-porzjon art ta' din l-entita' fil-lok li tinstab kien miljun u mitejn u tletin elf lira Maltiija (Lm1,230,000), u b'dan adixxeww lill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet.

B'decizjoni tat-8 ta' Gunju, 2016 [**Dokument 'D'**] fil-kawza fl-ismijiet **Myriam Chemel Testaferrata Abela u Victoria Tabone vs Kummissarju ta' l-Art (Rikors Numru 21/07 FDP)** il-Bord qata' u ddecida li:

> ***Jiddikjara*** *illi l-art li tinsab fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il-benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mil-Lbic ma' proprjetà tal-patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjetà tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri u liema art qed ghandha titqies bhala fabbrikabbli, u ghalhekk*
>
> ***Jiffissa*** *l-valur ta' kumpens ghat-tehid ta' l-art fuq indikat b'xiri assolut bhala libera u franka fl-ammont ta' zewg miljuni hames mija disa' u sebghin elf u sitta u tletin ewro (Euro 2,579,036.00)*
>
> ***Imghax*** *huwa dovut mid 19 ta' Settembru 1978.*
>
> ***Spejjez*** *ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differrenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.*

L-intimati appellaw minn din id-decizjoni imma l-Qorti tal-Appell b'sentenza tal-28 ta' April, 2017 [**Dokument 'E'**] iddikjarat l-appell irritu u null.

Ghalhekk id-decizjoni tal-Bord ghaddiet in gudikat.

Ghat-tenur tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XI tal-2002 kellhom jiddekorru imghax bir-rata

ta' hamsa fil-mija fis-sena fuq dan l-ammont. L-artikolu 12(3) tal-Ordinanza kif emendat bl-Att XI tal-2002 kien jipprovdi hekk:

> "(3) Mgħax sempliċi bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena għandu jibda għaddej ta' kuljum favur kull min għandu jedd għal kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut tagħha taħt din l-Ordinanza, mid-data tad-dikjarazzjoni tal-President sad-data meta l-kumpens jitħallas jew jiġi depożitat skond ma hemm fl-artikolu 22 ta' din l-Ordinanza. L-imgħax għandu jgħaddi fuq l-ammont ta' kumpens kif ikun stabbilit skond din l-Ordinanza.";

L-Artikolu 7(2)(a) tal-Att XI tal-2002 kien jinkludi ukoll dispozizzjoni transitorja li tghid hekk:

> *"Ghar-rigward ta' art li tkun suggetta ghal Dikjarazzjoni mill-President qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-artikolu, jew art li qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-artikolu kienet ittiehdet mill-Gvern imma ma tkun inharget ebda dikjarazzjoni mill-President ghar-rigward taghha qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-artikolu ghandu jkun japplika l-artikolu 12(3) ta' l-Ordinanza kif emendat b'dan l-artikolu, b'dan li l-imghax li jinsab hemm indikat ghandu jibda ghaddej mid-data minn meta l-Gvern jiehu pussess sad-data meta jithallas il-kumpens ghaliha jew dan jigi depozitat skond il-kaz;*
>
> *Izda l-imghaxijiet kif hawn qabel imsemmija ghandhom jigu kkalkolati fuq il-valur ta' l-art fid-data tad-Dikjarazzjoni mill-President, jew inkella meta ma tkun inharget ebda Dikjarazzjoni bhal dik qabel ma dan l-artikolu jigi fis-sehh, fid-data ta' tehid ta' pussess mill-Gvern ta' l-art in kwistjoni."*

Kopja tal-Att XI tal-2002 qieghda ghal kull buon fini tigi hawn annessa bhala **Dokument 'F'**.

Sussegwentement l-Ordinanza regghet giet emendata bl-Att I tal-2006 (kopja tieghu hawn annessa bhala **Dokument 'G'**) li dahal fis-sehh fl-14 ta' Frar 2006; dan l-att ipprovda li l-Artikolu 12(3) tal-Ordinanza kellu jigi emendat biex jibda jaqra kif gej:

"(3) Bla pregudizzju ghad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) ta' l-artikolu 22 ta' din l-Ordinanza, mghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibqa' ghaddej fuq il-valur ta' l-art mahdum skond Skeda 2 li tinsab f'din l-Ordinanza u ghaz-zmien hemm indikat favur kull min ghandu jedd ghall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht din l-Ordinanza.
Izda fejn jinhareg avviz ghall-ftehim taht din l-Ordinanza, l-imghax jinhadem fuq il-valur iffissat f'dak l-avviz, mid-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art mill-awtorità kompetenti sat-trasferiment tat-titolu b'xiri assolut lill-Gvern ta' Malta."

Il-formola ghall-hdim tal-imghax tinsab fit-tieni skeda u tipprovdi hekk:

(A-B)/2*0.05*(C/365)

fejn
"A" hu l-valur ta' l-art fil-mument li ttiehed il-pussess taghha mill-Awtorità kompetenti;
"B" hu l-valur ta' l-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut ta' l-art gie trasferit lill-Gvern ta' Malta; u
"C" hu n-numru ta' granet li ghaddew bejn id-data ta' "A" u dik ta' "B".

B'konsegwenaza ta' dan l-intimati eppretendew li kellhom ihallsu imghax fuq l-ammont ta' kumpens dovut kalkolat biss skond il-formula fuq imsemmija u biss sad-data tal-ahhar publikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern.

L-imghax dekors fuq il-kumpens lilhom dovut bejn id-data tad-19 ta' Settembru, 1978, data f'liema l-intimati hadu l-pussess tal-art in kwistjoni, u t-8 ta' Gunju 2016, data li fiha gie finalment determinat il-kumpens, bil-modalità li l-ligi kienet tipprovdi qabel l-emendi introdotti bl-Att I tal-2006, u anke sad-data tal-pagament effettiv (li sa llum ghadu ma sarx), kienu jikkostitwixxu dritt vestit fir-rikorrenti u aspettativa legittima li huma ser jigu kkumpensati bil-mod li l-ligi kienet tipprovdi ghalih qabel l-emendi introdotti bl-Att I tal-2006; ghalhekk l-Att I tal-2006, bl-emenda maghmula lill-Artikolu 12(3) tal-Ordinanza, ipprivahom minn dan id-dritt minghajr ebda kumpens.

Inoltre l-pretensjoni tal-intimati li wara d-data tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2007 ma ddekorra u ma huwa qed jiddekorri l-ebda imghax sad-data tal-pagament effettiv (hlief l-imghax dekors fuq id-depozitu tas-somma ta' €145,026.80 f'kont bankarju, li mhux kumpens adegwat, kif sejjer jigi spjegat hawn taht) ifisser li r-rikorrenti gew u ghadhom qed jigu pprivati mit-tgawdija ta' dak li kien proprjetà taghhom minghajr ghoti ta' ebda kumpens, u dan ukoll ghaliex id-dewmien fil-hlas effettiv tal-kumpens minnu nnifsu jirrendi l-kumpens mhux gust jekk dak il-kumpens ma jkunx ukoll jaghmel tajjeb ghat-telf tal-esponenti minhabba t-trapass taz-zmien.

L-awtorità kompetenti ippretendiet li thallas biss il-kumpens likwidat mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fl-ammont ta' €2,579,036 flimkien mal-imghax kalkolat bil-formula kontenuta fl-iskeda 2 tal-Ordinanza, u fuq riprodotta, ghall-perjodu mid-19 ta' Settembru 1978 sal-1 ta' Marzu 2007 u ma thallas kwazi l-ebda imghax ghal perjodu sussegwenti.

Dan ifisser hlas hafna inqas minn dak dovut lir-rikorrenti bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(3) tal-Ordinanza kif kien qabel saret l-emenda tal-ligi fl-2006; inoltre ifisser ukoll li ghalkemm l-Awtorità kienet debitrici ta' ammont konsiderevoli ta' flus wara d-data ta' hrug tal-ahhar pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u d-depozitu relattiv (u cioè f'ammont hafna ikbar minn dak indikat fl-ahhar Dikjarazzjoni u minn dak effettivament depozitat) hija baqghet ma hallset l-ebda imghax fuq dan l-ammont minnha dovut u ma qed toffri li thallas l-ebda imghax hlief dak li ddekorra fuq l-ammont minnhom depozitat fil-kont bankarju li meta tqis il-figuri jirrapprezenta kumpens irrizorju fir-rigward ta' dak mil-liema gew privati l-istess rikorrenti, u ghalhekk dan ippriva lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-possedimenti taghhom minghajr ebda kumpens; l-Awtorità ippretendiet li ghal perjodu wara l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern fl-1 ta' Marzu 2007 hija thallas biss l-imghax dekors fuq kont bankarju li l-Awtorita' allegatament tghid li fih kienet giet depozitata s-somma ta' €145,026.80, u dan meta r-rata tal-imghax (li l-Awtorità qatt ma infurmat lir-rikorrenti kemm hi) f'tali kont certament li hija aktar zvantaggjuza minn dik li kieku kienet tkun applikabbli qabel l-Att I tal-2006 u meta s-somma dovuta bhala

kapital mill-Awtorità hija effettivament dik ta' €2,579,036 u mhux €145,026.80! Ghalhekk l-imghax ghal perjodu wara l-1 ta' Marzu 2007 ghandu jiddekorri b'rabta mas-somma ta' €2,579,036 u mhux semplicement fuq €145,026.80.

Inoltre l-Awtorità kompetenti ippretendiet li r-rikorrenti jaccettaw il-pagament minnha offrut ghas-saldu u li jirrinunzjaw ghal kull ammont ta' imghax minnhom pretiz li ma kienx qieghed jithallas, imma r-rikorrenti irrezistew din il-pretensjoni tal-Awtorità, liema pretensjoni hija wahda abbuziva, illegali u kontra l-ligi u tkompli tipprivahom mit-tgawdija tal-possidmenti taghhom anke wara li l-istess kumpens jinsab likwidat u dovut u ghalhekk fuq dan l-ammont ta' €2,579,036 wara li gie likwidat mill-Bord ghandhom jghaddu mhux semplicement l-imghaxijiet kif ikkontemplati bl-Att XI tal-2002, izda l-imghax legali kalkolati skond il-ligi bir-rata tat-8% fis-sena, u cioè mid-data tas-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet tat-8 ta' Gunju 2016.

Inoltre l-fatt li l-esponenti kellhom dritt kwezit u aspettativa legittima li jithallsu l-imghax bil-mod li kienet tipprovdi l-ligi bis-sahha tal-Att XI tal-2002 ifisser ukoll illi mad-dhul fis-sehh tal-Att I tal-2006 dan id-dritt u aspettativa gie mehud b'mod retroattiv.

Il-pretensjoni legittima tal-esponenti li jithallsu l-imghax ai termini tal-Att XI tal-2002 hija minnha nfisha possediment ghall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk meta dik l-aspettativa legittima giet migjuba fix-xejn b'ligi retroattiva sehh ukoll tehid tal-possedimenti tal-esponenti bi ksur ta' dak l-Artikolu, ta' liema tehid l-esponenti jridu jigu adegwatament ikkumpensati.

Inoltre meta, qabel is-sentenza finali tal-Qorti tal-Appell fil-kawza 21/2007FDP fuq premessa, gie promulgat il-Kap. 563 tal-Ligijiet ta' Malta, dan mill-gdid ma pprovda bl-ebda mod ghall-konservazzjoni tad-drittijiet kweziti u aspettativi legittimi tar-rikorrenti u b'hekk ir-rikorrenti baqghu vittmi tal-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom u l-Istat naqas mill-obbligazzjoni pozittiva tieghu li jara li l-ligijiet tal-pajjiz ma jisfruttawx il-possedimenti tac-cittadini tieghu u ta' sidien ta' artijiet f'Malta,

billi naqas li jipprovdi ghal mezz li bih l-aspettativi tar-rikorrenti jigu rikonoxxuti u attwati.

It-tul esagerat sa biex finalment gie likwidat il-kumpens dovut lilhom, u l-perjodi ta' inattività kompleta tal-awtorità pubblika biex tasal li tillikwida tali kumpens kif ukoll it-tnehhija tad-dritt ghall-imghax li kienu intitolati ghalih skond il-ligi, f'data li l-istess imghax kienu già mmaturaw, u ghalhekk b'mod retroattiv, kif ukoll il-pretensjoni tal-awtorità li ma thallasx imghax fuq il-kumpens shih minnha dovut ta' €2,579,036 ghall-perjodu wara l-1 ta' Marzu 2007, u n-nuqqas tal-Istat li jara li l-ligijiet introdotti minnu jkunu jharsu d-dritt tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, jammontaw ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti taht l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Europea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u cioè vjolazzjoni ghad-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr hlas ta' kumpens xieraq fi zmien ragjonevoli, kif ukoll vjolazzjoni tad-dritt taghhom ghal smiegh xieraq in partikolari in konessjoni mal-likwidazzjoni tal-kumpens lilhom dovut skond il-ligi.

L-esponenti jikkontendu li r-rimedju adegwat ghal dawn il-vjolazzjonijiet ghandu jkun il-kundanna tal-intimati biex ihallsu lir-rikorrenti l-ammont likwidat flimkien mal-imghax ta' hamsa fil-mija fis-sena kkalkolat ghall-perjodu mis-17 ta' Settembru, 1978 sat-8 ta' Gunju 2016, data li fih gie finalment deciz il-kumpens dovut u bir-rata tat-8% fis-sena minn dik id-data sad-data tal-hlas effettiv – u dan oltre kull kumpens jew rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jindhrilha xieraq u opportun.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi fil-konfront taghhom bl-agir tal-awtorità pubblika fuq imsemmi u bl-emendi retroattivi introdotti bl-Att I tal-2006 u bin-nuqqas tal-Istat li jara li jipprotegi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti mal-promulgazzjoni tal-Kap. 563, gew vjolati id-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjetà kif ukoll ghall-smiegh xieraq fi zmien ragonevoli bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Europea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u taghtihom kull rimedju opportun u mehtieg

inkluz il-kundanna tal-intimati biex ihallsu lir-rikorrenti l-ammont likwidat flimkien mal-imghax ta' hamsa fil-mija fis-sena kkalkolat ghall-perijodu mis-17 ta' Settembru, 1978 sat-8 ta' Gunju 2016, data li fih gie finalment deciz il-kumpens dovut u bir-rata tat-8% fis-sena minn dik id-data sad-data tal-hlas effettiv.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet li permezz tagħha eċċepiet illi:

F'dina l-kawza r-rikorrenti qeghdin jattakkaw l-ghemil tal-Awtorità tal-Artijiet u t-thaddim tal-ligi, senjatament it-tibdil introdott bl-Att I tal-2006 u l-promulgazzjoni tal-Kap 563. Ir-rikorrenti qeghdin jallegaw li gew lezi fil-konfront taghhom l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti talbu li l-intimati jigu ordnati jhallsu lir-rikorrent l-ammont likwidat flimkien mal-imghax bir-rata ta' 5% fis-sena mis-17 ta' Settembru 1978 sat-8 ta' Gunju 2016 u cioè meta gie deciz finalment il-kumpens dovut lir-rikorrenti, u bir-rata ta' 8% fis-sena minn dik id-data sad-data tal-pagament effettiv.

Permezz ta' dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern datata 5 ta' Settembru 1978 (Avviż numru 454), il-Kummissarju tal-Artijiet kien esproprja biċċa art b'titolu ta' xiri assolut bħala liberu u frank f'Ħaż-Żabbar tal-kejl ta' madwar 10.14379 ettari.

Sussegwentement, permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2007 (Avviż numru 179), il-Kummissarju tal-Artijiet esproprja biċċa art b'titolu ta' xiri assolut bħala liberu u frank fil-limiti tal-Kalkara/Ħaż-Żabbar tal-kejl ta' madwar 12,302 metri kwadri li tinkludi benefikati rurali fosthom struttura rurali, tlett duriet, ambjent rurali, vaska u bir għall-ħażna tal-ilma, li tmiss mill-Lbiċ ma' proprjetà tal-Gvern Ċivili, mill-Majjistral ma' proprjetà tal-Patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta, mix-Xlokk ma' proprjetà tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieħ verjuri, liema art kienet proprjetà ta' Myriam Chemel Testaferrata Abela u Victoria Tabone (aħwa Callus)

f'porzjoni ta' nofs kull wieħed skont il-parir legali tal-Avukat Dr Peter Caruana Galizia.

Il-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' ittra uffiċjali datata 12 ta' April 2007 għarraf lil Myriam Chemel u lil Victoria Tabone li l-kumpens għall-art esproprjata kien jammonta għal Lm62,260 (€145,026.80c) skont l-istima redatta mill-perit arkitett Fred H. Valentino tal-25 ta' Mejju 2006, li ddefinixxa l-art bħala agrikola ai termini tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ammont u klassifikazzjoni ta' art ma ġewx aċċettati mill-aħwa Callus li talbu li l-kumpens għandu jammonta għal Lm1,230,000 (€2,865,129.28c) u li n-natura tal-art għandha titqies bħala waħda fabbrikabbli u għalhekk ġew intavolati l-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet.

Permezz tas-sentenza tat-12 ta' Mejju 2011, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet stabbilixxa li l-kumpens li għandu jitħallas lill-aħwa Callus għandu jkun ta' €2,579,036. Iż-żewġ partijiet appellaw minn tali deċiżjoni u, permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 6 ta' Frar 2015, il-Qorti tal-Appell iddeċidiet billi laqgħet l-appell prinċipali limitatament billi ħassret u rrevokat s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet tat-12 ta' Mejju 2011 u speċifikament ħassret u rrevokat id-digriet tal-istess Bord fit-28 ta' April 2011 u 12 ta' Mejju 2011, fil-kors tas-smiegħ tal-kawża u astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-kumplament tal-appell prinċipali u tal-appell inċidentali u bagħtet l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jisma' l-eskussjoni tal-periti tekniċi da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet, u kwalunkwe domanda supplimentari li jkunu jridu jagħmlu l-partijiet, u wara jkompli jisma' l-każ sad-deċiżjoni skont il-liġi.

Permezz tas-sentenza tat-8 ta' Ġunju 2016, il-Bord iffissa l-valur ta' kumpens għat-tehid tal-art fuq indikat b'xiri assolut bħala libera u franka fl-ammont ta' € 2,579,036, bl-imgħax dovut mid-17 ta' Settembru 1978. Il-Kummissarju tal-Artijiet appella minn dina s-sentenza, izda l-appell kien ġie ppreżentat tardivament u għalhekk il-Qorti qisitu irritu u null peress li tressaq *fuori termine*.

Fl-2007, meta giet ippubblikata d-Dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, il-Kummissarju tal-Artijiet kien iddepożita l-ammont ta' €145,026.80 f'kont bankarju li fuqu beda jiddekorri l-imgħax.

L-Awtorità tal-Artijiet qed tikkontendi li tħallas il-kumpens kif likwidat mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fl-ammont ta' €2,579,036 flimkien mal-imgħax ta' 5% ikkalkolat bil-formula kontenuta fl-iskeda 2 tal-Ordinanza tal-Kap. 88, għal-perjodu mid-19 ta' Settembru 1978 (data tal-pussess) sal-1 ta' Marzu 2007 (id-data tal-aħħar publikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern) li jammonta għal €1,839,033 flimkien mall-interessi tal-bank għas-saldu.

L-aħwa Callus qatt ma resqu sabiex jiffirmaw il-kuntratt.

Preliminarjament, din l-Onorabbli Qorti ghandha tastjeni milli tisma' l-kawza fit-termini tal-proviso ta' l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso ta' l-Artikolu 4 (2) tal-Konvenzjoni Ewropeja (Kap 319) u dan peress illi r-rikorrenti kellhom qabel xejn jadixxu l-Qrati Civili sabiex jitolbu l-ammont ta' imghax li qeghdin jippretendu, u mhux jirrikorri ghal azzjoni bazata fuq id-drittijiet fundamentali.

Subordinatament u minghajr pregudizzju, l-Awtorità tal-Artijiet qieghda tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti ghar-ragunijiet segwenti:

L-interpretazzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet tal-Kap 88 rigward l-imghax hija li l-hlas tal-imghax jieqaf mid-data tal-akkwist, li f'dan il-kaz hija d-data tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern. Id-decizjoni li ma jiffirmawx il-kuntratt kienet decizjoni tar-rikorrenti u jridu jerfghu l-konsegwenzi taghha.

L-ilment principali tar-rikorrenti huwa dirett fuq il-fatt li l-imghax li sejrin jircievu biex jaghmel tajjeb ghad-dewmien ma jissodisfahomx.

Appuntu biex tindirizza l-kwistjoni tad-dewmien, il-ligi stess holqot mekkanizmu gust permezz tal-hlas ta' kumpens bir-rata ta' 5% fis-sena. Fil-fehma tal-Awtorità, dan il-mekkanizmu jikkompensa b'mod tajjeb ghad-dewmien. Normalment,

f'cirkostanzi fejn il-kumpens ikun ghad irid jigi likwidat u stabbilit, l-ebda imghax ma jkun dovut skont il-principju li "in illiquidis non fit mora". B'danakollu, il-ligi taghna tipprovdi ghall-hlas ta' rata ta' imghax ta' 5% fis-sena u dan b'mod straordinarju, minkejja li l-ammont tal-kumpens ma jkunx ghadu gie likwidat.

Ir-rikorrenti m'ghandhom l-ebda bazi legali soda u wisq inqas ragun biex jippretendu rata ta' imghax ta' 8% mid-data indikata minnhom. Ir-rikorrenti qatt ma ghamlu sejha ghall-hlas permezz ta' att gudizzjarju kif jiddisponi l-artikolu 1141(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan huwa l-uniku mod kif jibdew jghaddu l-imghaxijiet kif jixtiequ r-rikorrenti, permezz ta' ittra ufficjali. Izda huma din ma pprezentawhiex u allura ma jistghux jippretendu li jibda jiddekorri l-imghax bir-rata ta' 8% meta huma naqsu li jwettqu dak li kien mehtieg skont il-ligi.

Ghalkemm ir-rikorrenti qeghdin jippretendu l-ammont likwidat flimkien mal-imghax bir-rata ta' 5% fis-sena mis-17 ta' Settembru 1978 sat-8 ta' Gunju 2016 u cioè meta gie deciz finalment il-kumpens dovut lir-rikorrenti, u bir-rata ta' 8% fis-sena minn dik id-data sad-data tal-pagament effettiv, il-komputazzjoni tal-imghax bir-rata ta' 5% bejn is-17 ta' Settembru 1978 u t-8 ta' Gunju 2016 b'zieda mal-kumpens tal-art fuq il-valur taghha, ma jistax jinghad illi huwa sproporzjonat jew leziv tal-jedd tal-proprjetà tar-rikorrenti. Ghaldaqstant dan l-ilment tar-rikorrenti jisthoqq li jigi respint.

Barra minn hekk, m'ghandux jintesa' l-fatt li f'esproprijazzjonijiet legittimi, huwa accettabbli li sid ma jiehux il-kumpens shih li kien jiehu kieku biegh l-art minn jeddu. Inoltre, ir-rikorrenti gawdew il-vantagg taz-zieda fil-valur tal-proprjetà mill-1978 sal-2016. M'hemm xejn hazin skont il-ligi illi l-imghax jieqaf fl-2007. Ir-rikorrenti m'ghandhomx bazi legali tajba u xierqa biex jirrifjutaw il-hlas minhabba biss li ghandhom aptit ghal aktar imghax u dina d-darba bir-rata pretiza ta' 8% fis-sena, u dan meta ma pprezentaw l-ebda att gudizzjarju li skont il-Kodici taghna hu indispensabbli biex jiskatta l-imghax ta' 8% fis-sena. Tali imghax mhux prezunt awtomatikament, trattandosi ta' kwistjoni li qamet fil-kamp civili.

Ghalhekk, ir-rikorrenti ma jistghux jippretendu imghax oltre d-data tas-sentenza finali.

Fit-tieni lok, ir-rikorrenti qeghdin jinvokaw l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Dan l-artikolu jghodd biss f'cirkostanzi fejn tkun giet ezercitata funzjoni gudizzjarja (ara **Antonia Bartolo pro et noe vs. Onor. Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' April 1996; **Cecil Pace vs. Onorevoli Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 3 ta' Dicembru 1997).

La d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li l-art qed tigi espproprijata u lanqas l-involviment tal-Awtorità tal-Artijiet fil-process ta' l-esproprju ma jistghu jitqiesu li huma qorti jew awtorità gudizzjarja. Ghalhekk, il-protezzjoni u l-garanziji msemmija fl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar smigh xieraq ma japplikawx ghall-President ta' Malta u ghall-Awtorità tal-Artijiet. Proprju fir-rigward tal-Awtorità tal-Artijiet, fis-sentenza **Giovanni Fenech et vs. Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti tal-Appell, 30 ta' Novembru 2007, intqal: *"ma jistax jinghad li l-Kummissarju ta' l-Artijiet huwa "awtorità gudikanti" fit-termini ta' l-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni, u cioè fi kliem l-istess Artikolu "awtorità ohra gudikanti mwaqqfa b'ligi ghad-decizjoni dwar l-ezistenza jew l-estensjoni tad-drittijiet u obbligi civili."*

Ghalhekk, l-argument illi l-art ittehditilhom minghajr smigh huwa manifestament minghajr bazi legali. Fuq il-kwistjoni tad-dewmien, l-istess konsiderazzjonijiet imsemmija aktar 'il fuq japplikaw hawnhekk fir-rigward tal-imghax biex jaghmel tajjeb ghad-dewmien.

Ir-rikorrenti ghalhekk ma sofrew l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom garantiti mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Ghall-kuntrarju, l-Istat zamm il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Fl-ahharnett, l-Awtorità tal-Artijiet qieghda taghmel taghha l-eccezzjonijiet u s-sottomissjonijiet migjuba 'l quddiem mill-Avukat Generali f'dawn il-proceduri kostituzzjonali.

Ghal dawn ir-ragunijiet, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Il-lanjanza tar-rikorrenti f'din il-kawża hija illi bit-tħaddim tal-Att I tal-2006 u l-promulgazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġi miksur id-dritt tagħhom kif sanċit mill-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. L-ilment prinċipali tagħhom f'dan ir-rigward huwa illi l-imgħax fuq il-valur tal-art kif stabbilit għandu jibqa' jiddekkorri sad-data tal-ħlas effettiv u mhux sad-data meta l-Gvern akkwista l-art u cioè l-1 ta' Marzu 2007. Ir-rikorrenti qed jallegaw ukoll tul esaġerat sabiex ġie likwidat il-kumpens dovut lilhom u dan bi ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

L-esponenti jikkontestaw l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti u jissottomettu li dawn huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

In linea preliminari, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tastjeni milli tisma' dina l-kawza ai termini ta' l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u tal-*proviso* ta' l-Artikolu 4 (2) tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi r-rikorrenti kellhom qabel xejn tirrikorri quddiem il-Qrati Civili ordinarji sabiex titlob l-ammont ta' imghax li qed tippretendi li tottjeni minn dina l-Onorabbli Qorti. Illi l-agir tar-rikorrenti mhu xejn hlief abbuz mill-proceduri kostituzzjonali.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jissottometti in kwantu bazata fuq l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-azzjoni hija wahda infondata stante illi r-rikorrenti ġew offruti kumpens ġust ghad-drittijiet proprjetarji li gew mehudha lilhom. L-Awtorità tal-Artijiet riedet li tħallas il-kumpens kif likwidat mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fl-ammont ta' €2,579,036, flimkien mal-imgħax ta' 5% ikkalkolat bil-formula kontenuta fl-iskeda 2 tal-Ordinanza tal-Kap. 88, għal perjodu mid-19 ta' Settembru 1978 u cioè d-data meta ħadet il-pussess tal-art sal- 1 ta' Marzu 2007 u cioè d-data tal-aħħar publikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern li

jammonta għal €1,839,033 flimkien mall-interessi tal-bank għas-saldu. Jidher ghalhekk li r-rikorrenti ser jirċievu kumpens gust ghat-teħid kif ukoll kumpens ġust ghad-dewmien fl-ghoti ta' l-istess kumpens u ma tqum ebda kwistjoni ta' tehid ta' proprjetà minghajr kumpens. Illi mir-rikors promotur jinzel car li r-rikorrenti mhumiex qed jibnu l-allegazzjonijiet taghhom fuq l-iskop li ghalih ittiehdet il-proprjetà izda, wara li ġie stabbilit il-kumpens mill-Bord qed jiffabbrikaw kawza kostituzzjonali sabiex jippruvaw jottjenu aktar kumpens u dan fil-forma ta' imghaxijiet. Illi jidher bl-aktar mod lampanti li bil-kumpens u imghaxijiet li l-Awtorità qed toffri li tħallas, l-Istat irnexxielu jzomm il-bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan pubbliku u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

L-artikolu 12(3) tal-Kap 88 li huwa applikabbli għal każ odjern kien jipprovdi mekkaniżmu ġust biex jikkumpensa lil dawk li jkunu damu biex ħadu l-kumpens mill-Awtorità tal-Artijiet. Kemm hu hekk, dan l-artikolu kien jimponi mgħax sempliċi bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena li għandu jibqa' għaddej fuq il-valur tal-art maħdum skont l-Iskedi li kienu mehmuża mal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dwar l-ilment tar-rikorrenti illi huma kellhom dritt vestit u aspettattiva leġittima li huma kienu ser jiġu kumpensati bil-mod li l-liġi kienet tipprovdi għalih qabel l-emendi introdotti bl-Att I tal-2006 l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti għandhom dritt għall-imgħax li nġema' fl-ammont li ddepożitat fil-bank mill-Awtorità tal-Artijiet (liema ammont ġie depożitat fl-2007) u aktar minn hekk ir-rikorrenti setgħu żbankaw l-ammonti ddepożitati mill-Gvern skont l-artikolu 22(3) u dan mingħajr ma jippreġudikaw l-jedd tagħhom li jikkontestaw l-ammont offrut mill-Gvern. Għalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx għalfejn joqgħodu jistennew il-konklużjoni tal-proċeduri quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet u l-Qorti tal-Appell qabel jiżbankaw id-depożitu.

Inoltre għalkemm bl-emendi tal-2006, il-perjodu tal-imgħax tnaqqas mid-data ta' meta effettivament isir il-ħlas għad-data tal-akkwist, però dan ġie aktar minn kumpensat bil-fatt illi l-valur tal-proprjetà spara 'l fuq peress illi l-kumpens bl-emendi tal-2006 ġie marbut mal-valur tal-proprjetà kif kienet fl-1 ta'

Jannar 2005. Għaldaqstant ċertament li ma jistax jingħad illi bl-emendi tal-2006 ir-rikorrenti ġew żvestiti minn xi kumpens jew li ġarrew xi piż sproporzjonat minħabba tnaqqis fil-kumpens.

L-esponent jeċepixxi wkoll illi in linea mal-kunċett *in illiquidis non fit mora* l-imgħaxijiet jistgħu jibdew jingħaddu mid-data tal-likwidazzjoni tal-istess kumpens u għaldaqstant għal din ir-raġuni wkoll it-talba tar-rikorrenti li l-imgħax għandu jiġi kalkolat fuq l-ammont ta' €2,579,036 għall-perjodu mis-17 ta' Settembru 1978 sat-8 ta' Ġunju 2016 ċertament li ma tistax tiġi milqugħa u għandu jiġi applikat biss dak stipulat fil-liġi li tirregola l-materja u cioè l-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta*.*

L-esponent jeċepixxi wkoll illi huwa stabbilit fil-ġurisprudenza anke dik Ewropea illi huwa biss fejn hemm *"manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession"* li *"full restitution of losses is generally awarded."* (Q.E.D. B Appl. 31107/95 – ***Iatridis vs Greece*** deċiża 19 October 2002; u Appl. 1355/89 ***Papamichopoulos vs. Greece*** deċiż 24 ta' Ġunju 1993).

L-esproprijazzjoni mhux biss saret għal skop pubbliku iżda f'dan il-każ, il-kumpens li ser jingħata lir-rikorrenti għat-teħid ta' ġidhom iqarreb ferm ma' dak mitlub minnhom. Għalhekk imbilli r-rata tal-imgħax fuq is-somma tinħadem bir-rata ta' 5% u mhux bir-rata ta' 8% ma jġibx b'daqshekk żbilanċ fil-kumpens mogħti għall-għanijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan jgħodd aktar u aktar meta wieħed iqis illi l-kumpens li ser jirċievu mhuwiex il-valur tal-art ta' meta huma effettivament tilfu l-pussess fiżiku tagħha u cioè 5 ta' Settembru 1978, iżda huwa ferm u ferm aktar minn hekk. Jingħad hawn hekk illi l-miżura tal-imgħax hija maħsuba biex tagħmel tajjeb għad-danni mġarrba mill-kreditur minħabba li d-debitur ikun naqas milli jħallas id-dejn tiegħu fil-ħin. F'dan il-każ ir-rikorrenti ser jiġu kumpensati b'mod mill-aktar adegwat u dan peress illi huma ser igawdu minn żieda sostanzjali fuq il-valur tal-art in kwistjoni u konsegwenza ta' hekk ser ikunu qed igawdu wkoll minn aktar imgħax u dan peress illi l-imgħax ser ikun kalkulat fuq ammont li huwa ferm ogħla mill-ammont li kien jitħallas kieku l-ħlas sar meta ittieħditilhom il-pussess tal-art.

Fir-rigward tal-allegazzjoni tar-rikorrenti li mit-8 ta' Ġunju 2016 sad-data tal-ħlas effettiv, għandu jiddekorri imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fuq l-ammont ta' kumpens likwidat mill-Bord l-esponent jeċepixxi illi l-Awtorità tal-Artijiet kienet lesta li tħallas il-kumpens likwidat mill-Bord. Huma r-rikorrenti li qegħdin jirrifjutaw u qatt ma resqu biex jiffirmaw il-kuntratt.

Inoltre l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti qatt ma għamlu sejħa għall-ħlas permezz ta' att ġudizzjarju kif jiddisponi l-artikolu 1141(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Peress illi din ma saritx ma jistgħux ir-rikorrenti jippretendu illi jibda jiddekorri l-imgħax.

Inoltre ir-rikorrenti setgħu jintavolaw mandat ta' sekwestru sabiex jieħdu l-flus li ġew likwidati favur tagħhom; xi ħaġa li lanqas ma għamlu. Hawnhekk l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti kellhom l-obbligu illi jagħmlu dak li jistgħu sabiex jnaqqsu kemm jista' jkun id-dannu.

Isegwi ghalhekk li r-rikorrenti rikorrenti ma garbet l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Kwantu bazati fuq allegazzjoni ta' nuqqas ta' smiegh xieraq fit-termini ta' l-Artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni Ewropeja dan minhabba dewmien sabiex jiġi determinat il-kumpens u inattività tal-awtorità pubblika biex tasal li tillikwida tali kumpens l-esponent jissottometti li dan l-artikolu jirreferi ghall-proceduri li jkunu digà nbdew quddiem l-awtorità gudizzjarja kompetenti izda ma jirreferix ghal dewmien fl-ikkompletar ta' atti amministrattivi.

Inoltre għalkemm il-kawża li ġiet istitwita quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet damet għaxar snin biex inqatgħet mill-Bord u mill-Qorti tal-Appell ma jfissirx b'daqshekk li b'mod awtomatiku għandu jinstab li kien hemm dewmien inġustifikat jew dewmien attribwibbli lill-Istat. Hija ġurisprudenza kostanti u stabbilita li l-irraġonevolezza taż-żmien m'għandux jiġi determinat fl-astratt jew minn numru ta' snin li tkun damet għaddejja l-kawża, imma għandu jitqies fid-dawl taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li jkun.

Huwa aċċettat ukoll li ma hemm ebda *time limit* li l-Qorti trid bilfors tosserva fil-kors tal-proċedura quddiemha għaliex inkella l-interessi tal-ġustizzja jiġu ppreġudikati minħabba għaġla żejda u inkonsulta.

Inoltre huwa paċifiku kif konstatat anke mill-ġurisprudenza lokali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-fatturi li prinċipalment għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni sabiex jiġi determinat jekk is-smiegħ ta' proċess eċċediex il-parametri tas-smiegħ fi żmien raġjonevoli huma l-komplessità tal-każ, l-aġir tal-partijiet fil-kawża u l-aġir tal-awtorità jew awtoritajiet relevanti – f'dan il-każ l-aġir ta' awtorità ġudizzjarja. Sabiex jiġi determinat jekk kienx hemm dewmien irraġjonevoli, kull każ irid jiġi studjat fuq il-mertu tiegħu u fil-kumplessività tiegħu u fil-każ odjern l-esponent jeċepixxi li mill-assjem tal-proċeduri in deżamina għalkemm il-każ ħa numru ta' snin sakemm ġie finalment deċiż ma kienx hemm dewmien irraġjonevoli u dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

L-esponenti jeċepixxi wkoll illi fi kwalukwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess l-imgħax illi l-Gvern huwa kostrett li jħallas jagħmel tajjeb għal kwalunkwe dewmien li seta' kien hemm.

Isegwi ghalhekk li r-rikorrenti ma soffrew ebda lezjoni tad-dritt ghal smigh xieraq kif protett bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Isegwi ghalhekk illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Ottubru 2018 il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ordnat l-allegazzjoni tal-atti 21/2007 FDP deċiża finalment fit-28 ta' April 2017 fl-ismijiet Chemel Testaferrata Abela et vs Kummissarju tal-Artijiet.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' dawn il-proċeduri, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti ssib illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom għal smigħ xieraq u tgawdija tal-proprjeta minħabba t-tħaddim tal-Att I tal-2006 u tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta. Huma qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-intimati jħallsu imgħax bir-rata ta' 5% mis-sena 1978, u ċioè minn meta l-Gvern daħal fuq l-art tagħhom, sat-8 ta' Ġunju 2016, meta ġie stabbilit mill-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'il-Bord') il-kumpens għat-teħid tal-art tagħhom u 8% minn dik id-data sad-data tal-pagament effettiv.

Mill-provi prodotti jirriżulta li fis-sena 1978 il-Gvern ħa pussess fiżiku tal-art tar-rikorrenti u ftit ġranet wara ġiet pubblikata d-dikjarazzjoni tal-President. Fis-sena 2007 reġgħet ġiet pubblikata dikjarazzjoni presidenzjali oħra dwar l-istess art stante li kif kienet il-liġi qabel l-emendi tal-2002, it-titolu tal-art ma kienx jgħaddi mingħand is-sidien għal fuq il-Gvern mal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni. Il-kumpens offrut mill-Kummissarju tal-Artijiet, illum l-Awtorità tal-Artijiet, kien ta' €145,026.80. A tenur tal-artikolu 18A tal-Kapitolu 88, illum imħassar, il-valur tal-art '*ikun il-valur tagħha kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005*.'

Ir-rikorrenti kkontestaw dan il-kumpens quddiem il-Bord u permezz ta' deċiżjoni datata 8 ta' Ġunju 2016, il-Bord illikwida l-kumpens fl-ammont ta' €2,579,036, bl-imgħax mid-19 ta' Settembru tal-1978. Il-Kummissarju tal-Artijiet appella minn din id-deċiżjoni imma r-rikors sar fuori termine, u b'deċiżjoni tat-28 ta' April 2017, il-Qorti tal-Appell iddikjarat l-appell irritu u null.

Jirriżulta li qabel daħal fis-seħħ l-Att XI tal-2002, l-imgħax fuq il-kumpens għall-art esproprjata kien jitħallas bir-rata ta' 5% fuq il-prezz stabbilit mill-Bord, mid-data meta l-Gvern daħal fuq l-art sad-data tal-kuntratt finali ta' trasferiment. Madanakollu, din kienet biss prassi li ma kinetx regolata bl-ebda liġi sakemm bid-dħul tal-Att XI tal-2002, ġie stipulat fl-artiklu 12(3) tal-Kap. 88 li:

> *"imgħax sempliċi bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena għandu jibda għaddej ta' kuljum favur kull min għandu jedd għal kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut tagħha taħt din l-Ordinanza, mid-data tad-dikjarazzjoni tal-President sad-data meta l-kumpens jitħallas jew jiġi depożitat skond ma hemm fl-artikolu 22 ta' din l-Ordinanza. L-imgħax għandu jgħaddi fuq l-ammont ta' kumpens kif ikun stabbilit skond din l-Ordinanza."*

Ġew fis-seħħ ukoll disposizzjonijiet transitorji. Dik rilevanti kienet taqra hekk:

> *"Għar-rigward ta' art li tkun suġġetta għal dikjarazzjoni mill-President qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu, jew art li qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu kienet ittieħdet mill-Gvern imma ma tkun inħarġet ebda dikjarazzjoni mill-President għar-rigward tagħha qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu għandu jkun japplika l-artikolu 12(3) ta' l-Ordinanza kif emendat b'dan l-artikolu, b'dan li l-imgħax li jinsab hemm indikat għandu jibda għaddej mid-data minn meta l-Gvern jieħu pussess sad-data meta jitħallas il-kumpens għaliha jew dan jiġi depożitat skond il-kas:*
>
> *Iżda l-imgħaxijiet kif hawn qabel imsemmija għandhom jiġu kkalkolati fuq il-valur ta' l-art fid-data tad-Dikjarazzjoni mill-President, jew inkella meta ma tkun inħarġet ebda Dikjarazzjoni bħal dik qabel ma dan l-artikolu jiġi fis-seħħ, fid-data ta' teħid ta' pussess mill-Gvern ta' l-art inkwistjoni."*

Madanakollu, l-Att I tal-2006 emenda l-artikolu 12(3) tal-Kap. 88 kif ġej:

"Bla preġudizzju għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 22(3), mgħax sempliċi bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena għandu jibqa' għaddej fuq il-valur tal-art maħdum skont l-Iskeda 2 u għaż-żmien hemm indikat favur kull min għandu jedd għall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut tagħha taħt din l-Ordinanza."

Dan l-artikolu baqa' jaqra l-istess sakemm il-Kap. 88 ġie mħassar permezz tal-Att XVII tal-2017.

Il-formola skont it-Tieni Skeda kienet tipprovdi li l-imgħax jinħadem bil-5% fuq il-medja bejn il-valur tal-art fil-mument li ttieħdet mill-Gvern u l-valur tal-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut tal-art ġie trasferit lill-Gvern. Dan l-imgħax jiddekorri minn meta l-Gvern ħa pussess tal-art sa dik id-data meta t-titolu jgħaddi għand il-Gvern.

Fil-kaz tal-lum, ifisser li r-rikorrenti ser jitħallsu imgħax bil-5% mid-19 ta' Settembru 1978 sal-1 ta' Marzu 2007 fuq is-somma li tinħadem kif intqal. Skont l-abbozz tal-kuntratt li ġie esebit, ir-rikorrenti ser jitħallsu €2,579,036 kif stabbilit mill-Bord u €1,839,033 bħala imgħax mid-19 ta' Settembru 1978 sal-1 ta' Marzu 2007. B'żieda ma dan, ser jitħallsu wkoll l-imgħax li akkumula fuq is-somma ta' €145,026.80 offruta mill-Gvern peress li din is-somma kienet depożitata f'kont bankarju.

Il-kuntratt finali sabiex jitħallas il-kumpens u l-imgħax qatt ma sar għaliex ir-rikorrenti u d-Dipartiment tal-Artijiet, illum l-Awtorità tal-Artijiet, ma qablux dwar l-imgħax. Nonostante li r-rikorrenti xtaqu jersqu għall-kuntratt mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tagħhom li jiftħu kawża quddiem il-Qrati Ċivili sabiex tiġi deċiża l-kwistjoni dwar l-imgħax, it-talba tagħhom ma ġietx aċċettata mill-Awtorità li baqgħet tinsisti li l-kumpens u l-imgħax jitħallas *in full and final settlement*.

Skont ir-rikorrenti:

1. L-imgħax li ddekorra fuq il-kumpens għat-teħid tal-art għandu jinħadem skont kif kien jipprovdi l-Kap. 88 qabel ġie emendat permezz tal-Att I tal-2006 u dan sad-data tad-deċiżjoni tal-Bord dwar il-kumpens; u

2. Li mid-deċiżjoni tal-Bord dwar il-kumpens sad-data tal-pagament finali għandhom jitħallsu imgħax bit-8%.

L-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> *"Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kullħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jistgħu jiġu esklużi mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurta nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċita tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja*."

Ir-rikorrenti jinvokaw ukoll l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-parti rilevanti taqra hekk:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali."*

L-intimati jeċċepixxu li l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni mhuwiex applikabbli stante li l-kwistjoni tal-lum m'għandha x'taqsam xejn ma xi funzjoni ġudizzjarja. Din il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument għaliex effettivament ir-rikorrenti għadhom ma tħallsux il-kumpens li ordna l-Bord peress li l-Awtorità intimata qiegħda tinsisti li jew il-kuntratt isir kif tgħid hi jew inkella xejn.

L-awturi Jacobs, White and Ovey[1] huma tal-fehma li:

---

[1] The European Convention on Human Rights (Sitt Edizzjoni) paġna 262

> *"Linked to the principle of access to court is another fundamental aspect of the rule of law, that a final court judgment should be effective."*

Tal-istess fehma huma l-awturi Harris, O'Boyle & Warbrick[2] li jsostnu li:

> *"Article 6 also applies to the execution of judgments in civil and criminal cases – in particular the reasonable times guarantee will apply to any delays for which the state is responsible in their execution."*

Imbagħad, ikomplu,

> *"Under the Hornsby case, the State must also ensure the execution of judgments against third parties who are not state actors, so that, for example, the state must take action to ensure that private persons comply with judgments against them."*

Fil-każ ta' Hornsby vs Greece, deċiż mill-Qorti Ewropea fid-19 ta' Marzu 1997, intqal hekk:

> *"However, that right (of access to a court) would be illusory if a Contracting State's domestic legal system allowed a final, binding judicial decision to remain inoperative to the detriment of one party. It would be inconceivable that Article 6 para. 1 (art. 6-1) should describe in detail procedural guarantees afforded to litigants - proceedings that are fair, public and expeditious - without protecting the implementation of judicial decisions; to construe Article 6 (art. 6) as being concerned exclusively with access to a court and the conduct of proceedings would be likely to lead to situations incompatible with the principle of the rule of law which the Contracting States undertook to respect when they ratified the Convention (see, mutatis mutandis, the Golder v. the United Kingdom judgment of 21 February 1975, Series A no. 18, pp. 16-18, paras. 34-36). Execution*

---

[2] Law of the European Convention on Human Rights (Tielet Edizzjoni) paġna 396.

of a judgment given by any court must therefore be regarded as an integral part of the "trial" for the purposes of Article 6 (art. 6); moreover, the Court has already accepted this principle in cases concerning the length of proceedings (see, most recently, the Di Pede v. Italy and Zappia v. Italy judgments of 26 September 1996, Reports of Judgments and Decisions 1996-IV, pp. 1383-1384, paras. 20-24, and pp. 1410-1411, paras. 16-20 respectively).”

Għall-kompletezza, il-Qorti tagħmel riferenza għas-segwenti bran mis-sentenza fl-ismijiet Francis Saviour Borg vs Kummissarju ta’ l-Artijiet, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta’ Ġunju 2014 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn ġie ċitat bran in materja tal-kunċett ta’ proprjetà a tenur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni:

“... the concept of what constitutes property or “possessions”, in Article 1 of Protocol Number 1 is wide; .... a range of economic interests fall within the scope of the right to property, including movable or immovable property, tangible or intangible interests.”

Isegwi għalhekk li kemm l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni kif ukoll l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll isibu applikazzjoni fil-każ li ghandha quddiemha l-Qorti llum. Ir-rikorrenti effettivament għadhom ma ottjenewx esekuzzjoni tas-sentenza li biha ġie ordnat li jitħallsu kumpens u naturalment peress li lanqas għadhom tħallsu dan il-kumpens, flimkien mal-imgħax li ddekorra, isib applikazzjoni wkoll l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll.

L-intimati jeċċepixxu wkoll illi l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha stante li r-rikorrenti għad għandhom rimedji ordinjari għad-disposizzjoni tagħhom.

Huwa assodat fil-ġurisprudenza tagħna li meta jissemma’ li jkun hemm rimedju ieħor xieraq, irid jintwera (u dan jinkombi fuq l-eċċipjent) li dan ikun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta’ ksur lamentat. Ġie ritenut ukoll li m’hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-

rimedju jintwera bħala wieħed li ser jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Huwa fatt ukoll li, minkejja li jista' jkun minnu li l-parti rikorrenti seta' kellha għad-dispożizzjoni tagħha rimedju ordinarju, din il-Qorti xorta waħda jibqalha d-diskrezzjoni li tagħżel li tibqa' tisma' l-kawża. L-eżistenza ta' rimedju ordinarju ma torbotx idejn din il-Qorti li tastjeni milli tkompli tisma' kawża kostituzzjonali mressqa quddiemha. Id-diskrezzjoni li tuża trid tkun waħda prudenti u fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja (Victor Bonavia vs L-Awtorità tal-Ippjanar et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Frar 2000).

Fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali deċiża fis-6 ta' April 2006 fl-ismijiet Rosaria Schembri et vs Avukat Generali et, kien intqal hekk fuq eċċezzjoni simili:

> "*L-intimati qed jippretendu li r-rikorrenti messhom hadu passi biex jigi impost terminu fuqhom biex jiehdu l-passi li tridhom jiehdu l-ligi. Il-qorti ma taqbilx ma' dak sottomess billi l-obbligu li jagixxu hu impost mil-ligi fuq l-awtorità kompetenti u mhux fuq ir-rikorrenti u ghalhekk [l-awtorità hija] responsabbli ghad-dewmien li kien hemm f'dan il-każ biex inbdew il-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet.*"

Hekk kif ġie ritenut ukoll mill-Qorti Ewropea fil-proceduri Vassallo v Malta, tal-11 ta' Ottubru 2011, meta indirizzat eċċezzjoni simili fil-konsiderazzjonijiet dwar id-dewmien fil-ħlas ta' kumpens:

> "*Without prejudice to the effectiveness of an action under the Civil Code – an action of a general nature and in respect of which the Government have not produced any evidence in relation to its prospects of success (see, mutatis mutandis, Horvat v. Croatia, no. 51585/99, § 44, ECHR 2001VIII, and Marini v. Albania, no. 3738/02, § 156, ECHR 2007XIV (extracts)) - the Court considers that, in such cases, owners could not be expected to incur the expense and burden of instituting proceedings to ensure the*

authorities' fulfillment of their legal obligation (see, mutatis mutandis, Apostol v. Georgia, no. 40765/02, §§ 64-65, ECHR 2006XI, in relation to enforcement proceedings). Moreover, the mere fact that the Government would have been forced by means of a court decision to initiate proceedings, would not guarantee that those proceedings would thereafter be pursued with due diligence. Indeed, the Court has previously found a violation of the reasonable time requirement in relation to LAB proceedings in the Maltese context (see, Bezzina Wettinger, cited above, § 93; and Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq v. Malta, no. 26771/07, § 43, 5 April 2011). ..... More importantly, the Court considers that the owners cannot be held to blame (as submitted by the Government) for having eventually made use of their right to institute proceedings, under civil and constitutional law, to safeguard their property rights in view of the authorities' inaction and/or on the merits of the taking itself. Thus, the Court finds that the Government's argument cannot be accepted."

Kif sewwa qalet ukoll din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Andrew Attard et vs Kummissarju tal-Artijiet et, tat-30 ta' Ottubru 2018:

"Fl-ahhar mill-ahhar, il-Qrati ordinarji mhumiex huma aditi bil-gurisdizzjoni originali f'materja ta' lezjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali imma l-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li c-cittadin li qieghed jirrinfaccja ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. L-eccezzjonalità ta' proceduri kostituzzjonali m'ghandhiex tissarraf bhala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza ghal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti tqis li mhuwiex il-każ illi tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha, biex b'hekk tagħmel ġustizzja mar-rikorrenti li ilhom jistennew mill-1978 sabiex jiġu kkompensati għat-teħid tal-proprjeta tagħhom. Filwaqt illi huwa minnu li r-rikorrenti setgħu jipproċedew quddiem il-Qrati ordinarji għall-imgħax fuq is-somma

dovuta lilhom wara d-deċiżjoni tal-Bord, il-kwistjoni dwar jekk ġewx leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-emendi fil-liġi ma setgħetx titressaq ħlief quddiem din il-Qorti.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ. Hija ormai ġurisprudenza kostanti li:

> "*Under the Court's case-law, Article 1 of Protocol No. 1, which guarantees in substance the right of property, comprises three distinct rules (see the James and Others v. the United Kingdom judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, pp. 29-30, § 37). The first, which is expressed in the first sentence of the first paragraph and is of a general nature, lays down the principle of peaceful enjoyment of property. The second rule, in the second sentence of the same paragraph, covers deprivation of possessions and makes it subject to certain conditions. The third, contained in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, among other things, to control the use of property in accordance with the general interest. The second and third rules, which are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property, must be construed in the light of the general principle laid down in the first rule (see Iatridis v. Greece [GC], no. 31107/96, § 55, ECHR 1999-II)"* - **Immobiliare Saffi v Italy**, deċiża fit-28 ta' Lulju 1999.

Tlieta huma r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun waħda permissibli ai termini tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ċioè:

1. Il-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali;
2. L-iskop tal-miżura jkun wieħed għal għan leġittimu; u
3. Il-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Applikati dawn il-principji għall-każ in eżami, jirriżulta li l-ewwel żewġ kweżiti huma sodisfatti. Minkejja li fl-affidavit tagħhom ir-

rikorrenti u bintha ssostnu l-fatt li llum il-ġurnata l-art tagħhom tagħmel parti mill-proġett privat magħruf bħala Smart City, huma ma ressqux ilment formali f'dan is-sens u lanqas ma jirriżulta li huma interessati li jieħdu l-art tagħhom lura imma li jiġu kkompensati għat-teħid.

L-eżami li jrid jsir għar-rigward tat-tielet rekwiżit hu l-analiżi ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-interess ġenerali tal-komunità u dak tar-rikorrenti fit-tgawdija tal-jedd tagħhom fuq il-proprjetà u jekk bl-interferenza tal-Istat, f'dan il-każ l-emendi fil-liġi, r-rikorrenti ġewx mgħobbija b'piż li jitqies sproporzjonat u eċċessiv.

Fir-rigward, ġie ritenut fis-sentenza Trimeg Limited vs Malta, deċiża fis-27 ta' Settembru 2011 in materja illi:

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

Fil-każ tal-lum ir-rikorrenti mhumiex jilmentaw dwar il-*quantum* tal-valur tal-art in kwistjoni imma hija biss il-komputazzjoni tal-imgħax li qed tiġi impunjata. L-eżami li jrid isir għalhekk huwa jekk il-kumpens flimkien mal-imgħax skont it-tieni Skeda tal-Kap. 88 huwiex wieħed xieraq u proporzjonat għall-art li ttieħdetilhom.

Dwar il-kwistjoni tal-imgħax mid-data tat-teħid tal-art sas-sentenza tal-Bord, din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti li huma kellhom xi aspettattiva leġittima li jirċievu l-imgħax skont kif kienet il-liġi għall-perjodu ta' erba' snin mill-2002 sal-2006.

L-ewwelnett, l-asserzjoni tar-rikorrenti li qabel l-emendi tal-2006 l-imgħax kien jibqa' jiddekorri sad-data tal-ħlas tal-kumpens hija żbaljata. Din il-prassi spiċċat malli daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi fl-2002. Bejn l-2002 u l-2006, il-liġi kienet tipprovdi li jiddekorri imgħax bil-5% fuq il-valur tal-art kif stabbilit skont il-Kap.88 mid-data tat-teħid sad-data meta l-kumpens jitħallas jew jiġi depożitat il-bank skont il-kaz, u allura hija s-somma li fuqha jinħadem l-imgħax li ġiet varjata permezz tal-emendi tal-2006.

Naturalment, dan ifisser li qatt ma kien hemm liġi li tipprovdi li l-imgħax jitħallas sad-data tal-kuntratt għaliex din kienet biss prassi li nqagħtet malli daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi fl-2002. S'hemmhekk allura, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Emidio Azzopardi et vs Kummissarju tal-Artijiet et, tal-25 ta' Novembru 2016, li wkoll kien jitratta l-komputazzjoni tal-imgħax wara esproprjazzjoni:

> *"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' 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."*

Però r-rikorrenti ghandhom ragun isostnu li fil-2002 daħlet fis-seħħ liġi li kieku ma ġietx emendata fl-2006 biha kienu ser jitħallsu aktar imgħax fuq il-prezz tal-art tagħhom.

Madanakollu, bil-fatt illi mhumiex ser jitħallsu imgħax daqs kemm kienu qegħdin jippretendu jew daqs kemm kienu ser jitħallsu kieku ma sarux l-emendi fil-2006, ma jfissirx awtomatikament li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom.

Fil-fehma tal-Qorti ma jistax jingħad illi dawn l-emendi fil-liġi ma żammewx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u d-drittijiet tas-sidien. Wieħed irid iqis li:

1. Ir-rikorrenti ser jitħallsu l-prezz ta' kemm kienet tiswa l-art fl-1 ta' Jannar 2005 minkejja li din l-art ittieħdet fl-1978;
2. Ir-rikorrenti ser jitħallsu l-imgħax bil-5% fuq il-medja ta' bejn kemm kienet tiswa l-art fl-1978 u l-2007.

Filwaqt illi huwa minnu li l-imsemmi każ ta' Emidio Azzoppardi et huwa ftit jew wisq differenti minn dak tal-lum in kwantu li l-Qorti Kostituzzjonali bbażat il-konklużjonijiet tagħha fuq il-premessa li qabel l-emendi tal-2006, il-metodu ta' komputazzjoni tal-imgħax kienet biss prassi tad-Dipartment tal-Artijiet, is-segwenti osservazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Mejju 2016 huma rilevanti għall-każ in eżami:

> "*Ir-realtà 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 realtà 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.*"

Il-Qorti kompliet billi qalet hekk:

> "*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 espropprijati 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 cioè stima ta'1983. Dan ifisser il-beneficcju tal-awment fil-valur*

tal-proprjetà 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."

Din il-Qorti ma tarax kif il-mod illi ġie komputat l-imgħax skont il-Kap. 88 wara l-emendi tal-2006 jilledi d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Ma teżisti l-ebda aspettattiva leġittima li l-Gvern ma jagħmilx emendi fil-liġi dwar kif għandu jiġi komputat l-imgħax sabiex jirrifletti r-realitajiet tal-ġurnata. Kif xehdet Margaret Falzon, ex impjegata tad-Dipartiment tal-Artijiet fl-imsemmi każ ta' Emidio Azzopardi et, il-prassi li jitħallas imgħax bil-5% kienet tirrifletti l-medja tar-rata ta' imgħax li kienu jħallsu l-banek dak iż-żmien fuq kont *savings*. Din ċertament mhijiex ir-realtà taż-żminijiet tal-lum.

Filwaqt illi kwalunkwe emendi fil-liġi għandhom jassiguraw li jinżamm il-bilanċ meħtieġ sabiex ma jiġux mittiefsa d-drittijiet tas-sidien, li ħafna drabi jkunu ilhom snin twal jistennew li ssir ġustizzja magħhom, mhux kwalunkwe emendi li jistabbilixxu metodu ta' komputazzjoni ta' imgħax inqas favorevoli meta mqabbel mal-liġi ta' qabel ser jilledu d-drittijiet fundamentali ta' dawk is-sidien. Ir-rikorrenti gawdew mill-benefiċċju tal-awment fil-valur tal-proprjetà mill-1978 sal-2005 filwaqt illi l-komputazzjoni tal-imgħax saret fuq il-medja tal-valur tal-art fil-1978 u dik fl-2007. Huwa fatt illi l-valur tal-proprjetà żied u mhux naqas.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi s-somma li ser jirċievu r-rikorrenti in linea ta' imgħax bħala parti mill-'kumpens xieraq', huwa ugwalment xieraq u għalkemm l-emendi fil-liġi jsarrfu fi żvantaġġ għar-rikorrenti meta mqabbla mal-posizzjoni ta' sidien li tħallsu bejn l-2002 u l-2006, bl-ebda mod ma jirriżulta li l-kumpens huwa daqstant irriżorju li ser iwassal għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Dwar l-imgħax mid-data tas-sentenza tal-Bord sal-pagament effettiv, din hija kwistjoni prettament ċivili. Madanakollu, applikat it-test tal-artikolu 6 u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għal dan l-ilment tar-rikorrenti, il-Qorti

tqis illi l-isproporzjon huwa rifless fid-dewmien sabiex ir-rikorrenti jitħallsu l-kumpens u imgħax dovut lilhom. Kif qalet il-Qorti Ewropea fil-kawża Gera De Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq v Malta (deciz fil-5 ta' April 2011):

> "*.... It suffices to say that, having regard to the fact that the applicants have not been awarded compensation for the expropriation of the property to date, twenty-three years after it was taken, the applicants have been required to bear a disproportionate burden and therefore the requisite balance has not been struck.*"

L-Awtorità ma kinetx korretta meta rrifjutat li tersaq għall-kuntratt mingħajr preġudizzju għall-kwistjoni tal-imgħax addizzjonali miġjuba għall-ġudizzju ta' din il-Qorti. Li tikkompensa lis-sidien għat-teħid tal-art tagħhom huwa l-obbligu tal-Awtorità u skont dak ripetutament deċiż minn dawn il-Qrati Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea, jekk dan il-kumpens jibqa' ma jitħallasx mingħajr raġuni tajba, id-drittijiet tas-sidien jiġu leza.

Jekk kemm-il darba, l-Awtorità riedet taqdi l-obbligu tagħha b'mod tempestiv, hija setgħet jew tipproċedi bil-kuntratt, tħallas il-prezz u tagħmel riżerva għall-kwistjoni tal-imgħax jew setgħet ukoll tiddepożita l-prezz il-Qorti, sabiex teħles mill-obbligu tagħha naxxenti mil-liġi u mhux tpoġġi l-kuntratt fuq ħoġor is-sidien u tgħidilhom '*take it or leave it.*' Ladarba aġixxiet b'dan il-mod, id-drittijiet tar-rikorrenti qegħdin jiġu leżi għaliex baqgħu mingħajr kumpens.

Bħala rimedju r-rikorrenti qegħdin jitolbu inter alia li din il-Qorti tordna lill-Awtorità intimata tħallas imgħax bit-8% mid-data tad-deċiżjoni tal-Bord sad-data meta jsir il-kuntratt. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li jekk kemm-il darba l-Qorti tqis li jkun xieraq li tagħti lill-persuna mġarrba xi sura ta' kumpens, dan m'għandux ikun eżerċizzju ta' komputazzjoni ta' danni bħalma jsir, per eżempju, fi proċess ċivili normali.

Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti qiegħda tillikwida kumpens ta' €20,000 li għandu jitħallas mill-Awtorità intimata lir-rikorrenti bħala danni non pekunjarju għad-dewmien sabiex jitħallas lilhom il-kumpens u imgħax dovut skont is-sentenza tal-Bord

tas-16 ta' Ġunju 2018. Il-Qorti tordna wkoll li l-imsemmi kuntratt għandu jsir mhux aktar tard mit-30 ta' Lulju 2020.

Għaldaqstant, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati,

1. Tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għal smigħ xieraq u tgawdija tal-proprjetà kif sanċiti permezz tal-artikolu 6 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea limitatament kif intqal f'din id-deċiżjoni u ċioè għaliex sal-lum ir-rikorrenti għadhom ma ġewx ikkumpensati għat-teħid tal-art tagħhom;

2. Tillikwida kumpens ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-Awtorità intimata in linea ta' danni non-pekunjarji għal dan il-ksur imġarrab minnhom;

3. Tordna li l-kuntratt relattiv ghandu jsir mhux aktar tard mit-30 ta' Lulju 2020.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal nofs mir-rikorrenti u nofs mill-Awtorità intimata.

IMHALLEF

DEP/REG