QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(Aġent President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Jannar, 2023.

Numru 2

Rikors numru 36/16/1 MCH

Henry Deguara Caruana Gatto, Paul Deguara Caruana Gatto u Maria Concetta sive Connie Cachia Caruana

v.

Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. L-atturi (minn hawn 'il quddiem imsejħa l-"appellanti") appellaw mis-sentenza tal-Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) tal-1 ta' Ġunju, 2022, li biha filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità konvenuta, laqgħet it-talbiet attriċi fis-sens illi:

"i. *Tiddikjara li l-atturi sofrew lezjoni tal-jeddijiet fondamentali taghhom sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minhabba li l-konvenuta naqset li tibghat Avviz ghall-Ftehim lill-atturi jew l-awtrici taghhom fir-rigward tal-artijiet mertu ta' din is-sentenza, u naqset milli thallas kumpens xieraq fi zmien ragonevoli ghat-tehid tal-istess artijiet;*

ii. Tordna lill-konvenuta thallas lill-atturi is-segwenti ammonti ghat-tehid tal-artijiet indikati:

a. Ghall-plot bin-numru 5A_2, il-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' €365,820 ghat-tehid tal-art, oltre s-somma ta' €12,470.50 (u cioe €34.17 kull gurnata) bhala imghax annwali, dekorribbli b'effett mit-8 ta' Marzu 1988 sad-data tal-pagament effettiv;

b. Ghall-plot bin-numru 5A_4, il-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' €22,067, oltre imghax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mit-8 ta' Marzu 1988 sad-data tal-pagament effettiv;

c. Ghall-plot bin-numru 6D, il-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' €92,599 oltre imghax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mit-8 ta' Marzu 1988 sad-data tal-pagament effettiv;

d. Ghall-plot bin-numru 7C, il-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' €4,554, oltre imghax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mit-8 ta' Marzu 1988 sad-data tal-pagament effettiv;

e. Ghall-porzjon immarkata bil-kulur roza fuq il-pjanta Dok P1, il-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' €141 oltre imghax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mit-12 ta' Settembru 2019 sad-data tal-pagament effettiv;

f. Ghall-porzjon immarkata bil-kulur iswed fuq il-pjanta Dok P1, il-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' €281, oltre imghax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mill-21 ta' Gunju 2019 sad-data tal-pagament effettiv.

iii. Tordna lill-konvenuta thallas lill-atturi is-somma ta' tletin elf (€30,000) bhala danni morali u materjali fir-rigward tal-artijiet indikati fil-paragrafu (ii) b sa f ta' dan id-decide, ai termini tal-artikolu 64(4) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta;

iv. Tordna lill-konvenuta thallas lill-atturi is-somma ta' hamsin elf ewro (€50,000) ghall-ksur tal-aspettattiva legittima tal-atturi li jithallsu kumpens ghat-tehid tal-artijiet taghhom ikkalkulat skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

v. Tiddikjara li l-atturi sofrew lezjoni tal-jeddijiet fondamentali taghhom sanciti permezz tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea b'konsegwenza tal-istess dewmien u tordna lill-

> *konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' elfejn ewro (€20,000) bhala kumpens ghall-istess lezjoni.*
>
> *L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenuta."*

2. Il-fatti relevanti huma dawn: ir-rikorrenti ressqu din il-kawża bħala werrieta tal-Kontessa Maria Theresa Deguara Caruana Gatto, li kellha diversi artijiet fil-Kalkara magħrufa bħala "Tal-Kappuċċini" sive tal-Massiss sive ta' Ċirill, liema artijiet kienu oriġinarjament esproprjati b'numru ta' dikjarazzjonijiet presidenzjali fil-Gazzetta tal-Gvern bejn l-1975 u l-1989. Peress li l-imsemmija ante kawża tagħhom qatt ma ġiet notifikata bl-avviż għall-ftehim, hija pproċediet kontra l-Kummissarju tal-Artijiet, sabiex il-Qorti tiffissa terminu li fih l-intimat għandu joħroġ l-avviż għall-ftehim. Fil-kawża li ġġib referenza 2680/1999, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, permezz ta' sentenza finali tal-15 ta' Lulju, 2014, (li ma kinitx appellata) iddeċidiet il-kawża favur l-attriċi u ordnat lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex sa żmien 30 jum mid-data tas-sentenza joħroġ favur l-ante kawża tagħhom l-avviż għall-ftehim skont l-Artikolu 12(1) tal-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi).

3. Ġara li l-Kummissarju tal-Artijiet baqa' ma ħariġx l-avviż għall-ftehim fuq id-diversi plots u b'hekk l-atturi jilmentaw dwar il-fatt li l-Awtorità appellata marret kontra ordni mogħtija mill-Qorti f'sentenza *res judicata*, liema ordni jgħidu li ħolqot aspettattiva leġittima li hija ekwivalenti għall-possediment tutelat mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea, u li d-dewmien biex tiġi eżegwita din is-sentenza, huwa wkoll leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Għalhekk ir-rikorrenti ressqu dawn il-proċeduri sabiex:

(i) jiġi dikjarat li tali dewmien jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll bl-Artikoli 37 u 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(ii) jiġi likwidat kumpens xieraq għall-imsemmija vjolazzjonijiet;

(iii) jiġi likwidat il-kumpens għat-teħid tal-proprjetà fuq deskritta u għall-okkupazzjoni tal-istess proprjetà mid-data tat-teħid sal-lum;

(iv) l-intimat jiġi ordnat iħallas kull ammont likwidat kemm bħala kumpens għall-vjolazzjonijiet u kemm bħala kumpens għad-deprivazzjoni tal-proprjetà u għall-okkupazzjoni tal-istess proprjetà;

(v) jingħata kull rimedju, ordni, direttiva u kumpens ieħor li l-Qorti jidhrilha xieraq u opportun. Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat in subizzjoni.

4. Il-Kummissarju tal-Artijiet ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

> "1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jaghtu prova li huma tassew il-werrieta tal-Kontessa Maria Theresa Deguara Caruana Gatto u kif ukoll li qabel ma nbdew dawn il-proceduri huma ghamlu d-dikjarazzjoni causa mortis kif irid u jitlob l-artikolu 63 tal-Kap. 364 tal-Ligijlet ta' Malta;

2. Illi bla hsara ghal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta citat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli ghaliex il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligi ezistenti qabel l-1962 jinsab protett u mhares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi testwalment li, "Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din it-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi jigi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn tmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

3. Illi dejjem minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw, kemm taht il-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll taht il-Konvenzjoni Ewropea, minn ebda ksur tal-jedd tal-proprjeta taghhom minhabba dewmien fl-gheluq tal-ipprocessar tal-esproprjazzjoni u dan ghaliex il-ligi ordinarja tipprovdi rimedju xieraq u adegwat biex taghmel tajjeb ghal dan il-fatt. Kemm hu hekk, l-artikolu 12(3) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta jimponi mghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija, mahduma skont formola appozita, mid-data tat-tehid tal-pussess tal-art mill-awtorita kompetenti sat-trasferiment tat-titolu b'xiri assolut lill-Gvern ta' Malta. Ghalhekk ladarba l-ligi taghna tipprovdi biex taghmel tajjeb ghal dawk il-kazijiet fejn l-esproprijazzjonijiet idumu sabiex jigu finalizzati r-rikorrenti ma ghandhomx ghalfejn jirrikorru ghall-proceduri kostituzzjonali;

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju, dwar it-tieni talba tar-rikorrenti, jissokta jinghad li ma hemmx htiega li wiehed joqghod jinvestiga jekk kienx hemm ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, minhabba li l-ilment tad-dewmien huwa ga assorbit fl-ilment marbut mal-jedd tal-proprjeta;

5. Illi f'kull kaz l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jghoddux ghall-Kummissarju tal-Artijiet minhabba li dawn iz-zewg artikoli jgfhddu biss fil-konfront ta' qorti jew tribunal, li l-Kummissarju tal-Artijiet mhuwiex wiehed minnhom;

6. Illi fl-ahharnett dwar ir-raba', il-hames u s-sitt talba rikorrenti, dawn ma jistghux jintlaqghu minn din l-Onorabbli Qorti mhux biss ghaliex dawn mhumiex kwistjonijiet li jolqtu jeddijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali izda anke ghaliex id-determinazzjoni tal-kumpens xieraq ghat-tehid ta' art esproprjata ghal skop pubbliku taqa' fil-kompetenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet skont il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux ta' qorti moghnija b'setghat kostituzzjonali;

> Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lii din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom;"

5. Jirriżulta li meta r-rikorrenti ntavolaw dawn il-proċeduri f'April 2016, jiġifieri madwar sentejn wara s-sentenza hawn qabel imsemmija (Ċitazzjoni Numru 2680/1999) lanqas kien għadu nħareġ avviż għal ftehim wieħed mill-intimat. Fil-mori tal-kawża, senjatament f'Novembru 2016, ir-rikorrenti ġew notifikati b'estratt mill-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Awwissu, 2016, fejn kienu reġgħu ġew ippubblikati d-dikjarazzjonijiet presidenzjali fir-rigward ta' numru ta' artijiet, flimkien mal-kumpens li kien qed jiġi offrut mill-Gvern, ikkalkulat skont il-valur tal-artijiet fl-1 ta' Jannar 2005, ai termini tal-Att I tal-2006 u l-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-mori tal-proċeduri l-partijiet waslu fi qbil sabiex diversi artijiet ġew rilaxxati mill-intimat. Filwaqt li permezz ta' nota konġunta bejn il-partijiet datata 29 ta' Ottubru, 2018, ġie ddikjarat li l-artijiet li għadhom jifformaw parti mill-mertu ta' dawn il-proċeduri huma:

(1) Il-plot numru 5A_2 immarkat fuq il-pjanta Dok. P2 (fol. 143), li kien ġie ddikjarat li huwa meħtieġ għal skop pubbliku permezz ta' dikjarazzjoni tal-agent president fit-8 ta' Marzu, 1988, permezz tal-avviż numru 190 (ara Dok. GG6 a fol. 154). Sussegwentement fir-rigward tal-istess plot, iżda limitatament għall-arja ta' 1340 metru kwadru, inħareġ avviż bin-numru 553 fil-gazzetta tal-gvern tal-11

ta' Ġunju, 2014, (ara Dok. GG5 a fol. 152) fejn ġie offrut kumpens ta' €133,000, li ġew depożitati ġewwa kont bankarju.

(2) Il-plots li huma mmarkati 5A_4, 6D bil-kulur oranġjo fuq il-pjanta Dok P1 (a fol. 142) u l-plot 7C li hija mmarkata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok P3 (a fol. 144), li kienu wkoll ġew dikjarati meħtieġa għal skop pubbliku oriġinarjament permezz ta' dikjarazzjoni tal-aġent president fil-gazzetta tal-gvern tat-8 ta' Marzu 1988, permezz tal-avviż numru 190. Fil-mori tal-kawża nħarġu s-segwenti avviżi:

i. L-Avviż numru 718 fil-gazzetta tal-gvern tal-21 ta' Ġunju, 2019, fir-rigward tal-plot numru 5A_4, tal-kejl ta' madwar 785 metru kwadru, fejn ġie offrut kumpens ta' €1,300 (ara fol. 171).

ii. L-Avviż numru 719 fil-gazzetta tal-gvern tal-21 ta' Ġunju 2019 fir-rigward tal-plot numru 6D, tal-kejl ta' 3294 metru kwadru, fejn ġie offrut kumpens ta' €5,400 (ara fol. 174).

iii. L-Avviż numru 720 fil-gazzetta tal-gvern tal-21 ta' Ġunju 2019 fir-rigward tal-plot numru 7C, tal-kejl ta' 162 metru kwadru, fejn ġie offrut kumpens ta' €300 (ara fol. 177).

(3) Il-plots immarkati bil-kulur roża u iswed u indikati b'ċirku aħmar fuq il-pjanta Dok P1 (a fol. 142) li l-partijiet qablu li kienu ġew esproprjati *de facto*. F'dan il-każ ukoll, fil-mori tal-proċeduri nħarġu s-segwenti avviżi:

I. L-Avviż numru 721 fil-gazzetta tal-gvern tal-21 ta' Ġunju, 2019, fir-rigward tal-plot numru A_9 bil-kejl ta' 5 metri kwadri, jiġifieri t-

triangolu mmarkat bil-kulur roża fuq Dok P1, fejn ġie offrut kumpens ta’ €1,400 (ara fol. 180-182).

II. L-Avviż numru 1137 fil-gazzetta tal-gvern tat-12 ta’ Settembru, 2019, fir-rigward tal-plot numru A_9 bil-kejl ta’ 10 metri kwadri, jiġifieri l-plot immarkat bil-kulur iswed fuq Dok P1, fejn ġie offrut kumpens ta’ €20 (ara fol. 185). Interessanti li f’dan il-każ ukoll, fl-avviż numru 1137, issir referenza għal dikjarazzjoni presidenzjali preċedenti datata 19 ta’ Mejju, 1989. Iżda ladarba ma sar l-ebda appell fir-rigward, ma hemmx lok ta’ konsiderazzjoni ulterjuri.

6. L-avviżi, kif ukoll il-kumpens offrut fl-avviżi hawn appena msemmija, huma bbażati fuq il-liġi l-ġdida li ġiet promulgata fil-mori ta’ din il-kawża, jiġifieri il-Kap. 573 tal-Liġijiet ta’ Malta (L-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern), li daħal fis-seħħ fl-2017. Id-dikjarazzjonijiet magħmula fil-21 ta’ Ġunju 2019, ilkoll jindikaw li kienu qegħdin isiru għall-finijiet tal-Artikolu 44 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta’ Malta (ħlief l-Avviż numru 721 fejn issir biss referenza għall-Kap. 573 ladarba ma kienx hemm Dikjarazzjoni Presidenzjali preċedenti).

7. L-atturi ma qablux li l-artijiet kellhom jiġu vvalutati skont il-provvedimenti tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta’ Malta, u baqgħu jinsistu li l-valutazzjoni kellha ssegwi l-metodu stabbilit fil-Kap. 88 tal-Liġijiet ta’ Malta, fid-dawl tas-sentenza (2680/1999) datata 15 ta’ Lulju, 2014, fejn il-

Kummissarju tal-Artijiet kien ġie ordnat joħroġ l-avviż għal ftehim fi żmien xahar mill-imsemmija sentenza.

8. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha, illum appellata għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**L-eccezzjoni preliminari tal-konvenut**

Il-konvenut eccepixxa preliminarjament li l-atturi ghandhom iressqu prova li huma verament il-werrieta tal-Kontessa Maria Theresa Deguara Caruana Gatto u li qabel bdew dawn il-proceduri huma ghamlu d-dikjarazzjoni causa mortis kif mehtieg ai termini tal-artikolu 63 tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

Mit-testment sigriet tal-Kontessa Maria Theresa Deguara Caruana Gatto datat 7 ta' Lulju 1993 (fol. 29) jirrizulta li l-istess Kontessa Deguara Caruana Gatto kienet appuntat lit-tlett atturi bhala l-eredi universali taghha. Ghalhekk jinsab sufficjentement pruvat illi l-atturi huma l-eredi tal-Kontessa Maria Theresa Deguara Caruana Gatto. Jirrizulta wkoll li l-atturi ghamlu d-denunzja tas-successjoni ta' ommhom fis-17 ta' April 2015 (fol. 55).

Ghaldaqstant dawn l-eccezzjonijiet huma sorvolati.

L-applikabbilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Il-konvenut eccepixxa li l-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta u thaddim tieghu jinsab protett u imhares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u ghalhekk huwa inapplikabbli f'dan il-kaz.

Il-Qorti tqis pero li din l-eccezzjoni m'ghandhiex mis-sewwa. Permezz ta' din l-azzjoni l-atturi mhumiex qed jimpunjaw xi disposizzjoni tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u lanqas it-thaddim taghha. L-ilment tal-atturi jirrigwarda d-dewmien minn naha tal-Awtorita konvenuta li tohrog Avviz ta' Ftehim fir-rigward tal-artijiet esproprjati u thallas il-kumpens dovut. Ghalhekk l-ilment tal-atturi jitratta sewwasew l-agir, jew ahjar allegati nuqqasijiet, tal-Awtorita konvenuta. Ma jirrizultax, u lanqas ma gie filfatt sottomess, li dan l-agir kien ir-rizultat ta' xi procedura stabbilita fil-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta li l-Awtorita kellha thares. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti in-nuqqasijiet tal-Awtorita konvenuta li l-atturi qed jilmentaw dwarhom f'dawn il-proceduri mhumiex imharsin bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni galadarba n-nuqqas tal-Awtorita li tohrog Avviz ghall-Ftehim u thallas il-kumpens dovut lill-atturi mhuwiex konsegwenza ta' xi disposizzjoni tal-istess Kapitolu.

Ghaldaqstant it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta qed tigi michuda.

L-ezistenza ta' rimedji ordinarji

Il-konvenuta eccepiet li l-atturi ma sofrew l-ebda lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom ghaliex il-ligi ordinarja tipprovdi rimedju xieraq u adegwat biex taghmel tajjeb ghad-dewmien fl-gheluq tal-ipprocessar tal-esporprjazzjoni. L-awtorita konvenuta targumenta li l-artikolu 12(3) tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta kien jimponi imghax semplici bir-rata ta' 5%, mahduma skont formula appozita, mid-data tat-tehid tal-pussess tal-art mill-awtorita kompetenti sad-data ta' trasferiment tat-titolu b'xiri assolut. Il-konvenuta targumenta wkoll li llum il-gurnata, l-artikolu 64 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li f'kaz ta' art li dwarha tkun inharget dikjarazzjoni presidenzjali qabel l-impromulgar ta' dak il-kapitolu izda li dwarha ma jkunx ghadu inhareg avviz ghall-ftehim, il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet ghandu s-setgha li jordna li l-Awtorita takkwista dik l-art b'xiri assolut, li jithallas kumpens skont il-valur tal-art fis-sena tad-dikjarazzjoni aggornat skont l-indici tal-inflazzjoni, u wkoll li jillikwida danni materjali u morali minhabba d-dewmien fl-ipprocessar tal-esproprju, oltre li l-atturi huma wkoll intitolati ghall-imghax.

Il-Qorti tosserva li waqt is-seduta tas-27 ta' Jannar 2020 gie vverbalizzat hekk:

> "Il-partijiet u d-difensuri taghhom jiddikjaraw u jaqblu li tkun din il-Qorti u finalment il-Qorti kostituzzjonali jekk ikun il-kaz li tistabilixxi finalment il-kumpens kemm dak ghad-dewmien u ghat-tehid tal-art bla ebda rikors ulterjuri ghal-Land Arbitration Board."

Ghalhekk galadarba l-Awtorita konvenuta kienet iddikjarat fil-verbal imsemmi li kienet qed taqbel li l-kumpens dovut lill-atturi jigi stabbilit minn din il-Qorti, hija issa marbuta b'din id-dikjarazzjoni ghaliex skont il-gurisprudenza dikjarazzjonijiet maghmula fil-verbali tas-seduti tal-Qorti jikkostitwixxu kwazi-kuntratt u jorbtu lill-partijiet li jkunu ghamluhom. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li fi cirkostanzi din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Id-demwien fl-iffissar u hlas tal-kumpens pagabbli lill-atturi ghat-tehid tal-artijiet taghhom

Mill-atti jirrizulta li fir-rigward tal-maggior parti tal-artijiet li ghandhom jifformaw il-mertu ta' dawn il-proceduri kienet inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali fil-Gazzetta tal-Gvern fit-8 ta' Marzu 1988. Jirrizulta wkoll u hemm qbil bejn il-partijiet li fir-rigward ta' zewg bicciet ta' art ohra li jifformaw parti mill-mertu ta' dawn il-proceduri qatt ma kienet inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali u li l-artijiet kienet gew esproprjati fi facto. Jirrizulta wkoll mill-atti li l-ewwel darba li kien gie offrut xi kumpens ghall-artijiet in kwistjoni kien bejn l-2014 u l-2019, u cioe madwar tletin sena wara l-hrug tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali/esproprju de facto.

L-atturi mhumiex jikkontestaw li dawn l-artijiet ittiehdu ghall-skop pubbliku, u lanqas ma huma jikkontestu li l-artijiet ittiehdu mill-Istat

b'mod legali. Il-lanjanza principali tal-atturi tirrigwarda d-dewmien minn naha tal-Istat li joffri u jhallas kumpens xieraq ghat-tehid tal-propjeta taghha. Il-Qorti tosserva f'dan ir-rigward li ma jidhirx li dan id-dewmien kien b'xi mod attribwibbli lill-atturi jew l-awtrici taghhom. Anzi jirrizulta li wara li kienu ghaddew ghaxar snin mill-hrug ta' Dikjarazzjonijiet Presidenzjali minghajr ma inhareg Avviz ghall-Ftehim, il-Kontessa Deguara Caruana Gatto kienet intavolat proceduri gudizzjarji sabiex il-Kummissarju tal-Artijiet jigi ordnat johrog l-Avviz tal-Ftehim mehtieg, kawza li filfatt intrebhet minnha fl-2014 u li ma gietx appellata mill-Kummissarju. Minn naha taghha, il-konvenuta ma ressqet l-ebda prova, u wisq anqas xi sottomissjoni, li tiggustifika n-nuqqas taghha li toffri kumpens ghat-tehid tal-artijiet in kwistjoni ghal madwar tletin sena, jew almenu n-nuqqas taghha li tobdi l-ordni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili li tohrog l-Avviz tal-Ftehim mehtieg fi zmien xahar mid-data tas-sentenza.

Skont il-gurisprudenza kemm tal-Qorti Ewropea u kif ukoll tal-Qrati Maltin, dewmien eccessiv fil-hlas ta' kumpens ghat-tehid ta' proprjeta mill-Istat iwassal ghall-ksur ta' dritt ta' tgawdija pacifika tal-proprjeta. Hekk per ezempju, fis-sentenza fl-ismijiet **Francis Mamo et vs Direttur tal-Artijiet et** (PA Kost, 27/04/2016) intqal:

> "Illi dan id-dewmien jammonta ghal ksur tad-dritt ta' proprjeta tar-rikorrenti taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex ir-rikorrenti thallew ghal dawn is-snin kollha mcahhda mill-proprjeta taghhom minghajr kumpens u ghalhekk il-"bilanc" bejn l-interess tar-rikorrenti u dak tas-socjeta in generali ma nzammx.
> [...]
> Ghalkemm il-proceduri jridu jiehdu t-tul taghhom sabiex isir dak li trid il-ligi meta -awtorita thalli aktar minn erbghin sena jghaddu minghajr ma taghmel xejn biex ghall-inqas jinbeda l-process tal-likwidazzjoni u l-hlas tal-kumpens lis-sidien waqt illi hija tkun ghal dawk is-snin kollha qed tinqeda bil-proprjeta taghhom, iz-zmien ma jibqax aktar ragonevoli."

Il-Qorti Ewropea ikkonsidrat fil-fatt li l-incertezza dwar meta s-sidien ikunu ser jithallsu kumpens ghat-tehid tal-proprjeta taghhom, flimkien maz-zmien eccessiv li l-Istat ikun ha sabiex jikkalkula u jhallas il-kumpens dovut lilhom jwassal sabiex is-sidien ikollhom igorru "*an excessive burden which has upset the fair balance that has to be struck between the demands of the public interest and the protection of the right to peaceful enjoyment of possessions*."[1]

Lanqas il-fatt li bil-ligi l-atturi huma intitolati ghall-hlas ta' imghax ma huwa bizzejjed sabiex jissana l-lezjoni li huma sofrew. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **L- Avukat Dr Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju tal-Art et** (Kost, 10/07/2009)

[1] **Czajkowska and Others vs Poland** (QEDB, 13/07/2010). Ara wkoll: **Almeida Garrett, Mascarenhas Falcão and Others vs Portugal** (QEDB, 11/01/2000); **Malama vs Greece** (QEDB, 01/03/2001); **Scutari vs Moldova** (QEDB, 26/07/2005).

> "Il-fatt li l-Kummissarju appellant irid ihallas l-interessi ossia imghaxijiet ghal kull mhux sufficjenti biex jissodisfa n-ness ta' proporzjonalita, ghaliex mhux gust li sid ta' art jithalla fil-limbu u bil-frustrazzjoni ghal ghexieren ta' snin, meta huwa seta jinvesti huwa stess u bl-ahjar mod li jidhirlu huwa, il-kumpens li kien dovut lilu ghall-esproprjazzjoni."

Din is-sentenza issegwi l-linja ta' hsieb adottata fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, fejn per ezempju fis-sentenza **Schembri vs Malta** (QEDB, 28/09/2010) gie kkonsidrat illi:

> "*The Court notes that to this sum interest of 5% per annum will be added. However, while acknowledging that the setting of an interest rate came within the wide margin of appreciation which the Contracting States enjoy in deciding the terms and conditions on which compensation is to be paid following an expropriation (see Aka, § 47), the Court considers that the sum, including interest, to be awarded on transfer would not offset the failure to pay compensation to date and cannot be decisive in view of the length of all the proceedings already instituted by the applicants.*"

Il-Qorti ma ssib l-ebda raguni f'din il-kawza ghalfejn tiddipartixxi minn dawn l-insenjamenti. L-atturi thallew fil-limbu ghall-ghexiren ta' snin dwar meta ser jithallsu kumpens ghall-artijiet li gew esproprjati u kemm kien ser ikun dan il-kumpens. Il-Qorti ma tistax ma tinnotax hawnhekk li l-atturi u l-awtrici taghhom kellhom jintavolaw zewg proceduri separati quddiem il-qrati sabiex fl-ahhar l-Awtorita konvenuta ikkalkolat il-kumpens li skont hi huwa dovut lill-atturi ghall-artijiet in kwistjoni, u bl-ebda mod ma ggustifikat f'dawn il-proceduri ir-raguni ghalfejn ma hargitx l-Avvizi ta' Ftehim necessarji fi zmien li kien gie ordnat lilha mill-Qorti fl-2014 fil-kawza li kienet giet intavolata mill-Kontessa Deguara Caruana Gatto.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-atturi ghandhom ragun li sofrew lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minhabba d-dewmien irragonevoli u eccessiv fl-iffissar u hlas ta' kumpens mill-Awtorita konvenuta.

Is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta' Lulju 2014 u l-kalkolu tal-valur tal-artijiet mertu ta' din il-kawza.

Kif gie spjegat aktar il-fuq, il-Kontessa Deguara Caruana Gatto kienet intavolat proceduri gudizzjarji quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-1999 sabiex il-Kummissarju tal-Artijiet johrog Avviz ta' Ftehim fir-rigward tal-artijiet suggetti ghad-Dikjarazzjonijiet Presidenzjali li kienet gew ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern fl-1975, 1977 u 1988. Permezz ta' sentenza moghtija fil-15 ta' Lulju 2014 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet laqghat it-talba tal-Kontessa Deguara Caruana Gatto u ordnat illi l-Avviz ghall-Ftehim mehtieg johrog fi zmien xahar mis-sentenza. Mill-atti huwa car li din is-sentenza giet injorata mill-konvenuta, li qabel ma giet intavolata din il-kawza ma ottemperatx ruhha mal-ordni imsemmi.

Skont l-atturi din is-sentenza tfisser li huma intitolati li jircievu kumpens ghall-artijiet mertu ta' dawn il-proceduri li jkun mahdum skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitoli 88 tal-Ligijiet ta' Malta, ghaliex kieku l-konvenuta obdiet l-ordni tal-Qorti fis-sentenza ta' Lulju 2014 u harget l-Avviz ghall-Ftehim fi zmien xahar minn dik is-sentenza il-ligi kienet tkun ghadha ma inbidlitx. Il-konvenuta minn naha l-ohra ssostni li hija bilfors kellha toffri kumpens ibbazat fuq il-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex ma tistax tinjora l-ligi li issa hija in vigore.

Il-Qorti tibda billi tosserva li fir-rigward tal-plot bin-numru 5A_2, l-avukat difensur tal-Awtorita konvenuta kien iddikjara fil-verbal tas-seduta tas-27 ta' Jannar 2020 li l-valutazzjoni ta' dan il-plot tista' tigi regolata mill-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta. In vista ta' din id-dikjarazzjoni l-Qorti tqis ghalhekk li fir-rigward tal-plot numru 5A_2 ghandha tapplika l-valutazzjoni maghmula ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Fir-rigward ta' dawk il-plots immarkati bir-roza u bl-iswed fuq Dok P1, il-Qorti tosserva li z-zewg partijiet qablu li dawn kienu gew esproprjati de facto. Ghalhekk fir-rigward ta' dawn iz-zewg plots l-ewwel darba li harget dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern kien proprju fl-2019. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li m'ghandux ikun hemm dubbju li fir-rigward ta' dawn il-plots il-valutazzjoni ghandha tkun regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fir-rigward imbaghad tal-Plots bin-numru 5A_4, 6D u 7C, il-Qorti tqis li l-valutazzjoni taghhom ukoll ghandha tkun regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa minnu li l-Awtorita konvenuta kienet giet ordnata tohrog avviz ta' ftehim fi zmien xahar minn April 2014, u li li kieku ghamlet din il-valutazzjoni tal-artijiet kienet issir skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta peress li l-Kapitolu 573 dahal fis-sehh fl-2017. Fil-fehma ta' din il-Qorti pero dan ma jfissirx li din il-Qorti ghandha s-setgha li tinjora d-disposizzjonijiet tal-ligi vigenti u lanqas ma jfisser li l-atturi ser ikunu qed isofru lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom. Dan ghaliex il-fatt li l-atturi ser jircievu kumpens inqas minn dak li kienu jkunu intitolati ghalih bis-sahha tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta mhuwiex fih innifsu leziv tad-drittijiet fondamentali tal-atturi kif jirrizulta minn studju tal-gurisprudenza relevanti. Ghal dak li jirrigwarda l-kumpens f'kazijiet ta' esproprju dak li huwa mehtieg sabiex l-esproprju ma jkunx leziv tad-dritt fundamentali ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta huwa li s-sid jinghata kumpens li jkun "reasonably related to the value" tal-proprjeta hekk esproprjata b'mod illi ma jkunx jimponi fuq is-sidien piz sproporzjonali. Kif gie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others vs The United Kingdom** (QEDB, 21/02/1986):

> *"Clearly, compensation terms are material to the assessment whether the contested legislation respects a fair balance between the various interests at stake and, notably, whether it does not impose a disproportionate burden on the applicants (see the above-mentioned*

> *Sporrong and Lönnroth judgment, Series A no. 52, pp. 26 and 28, paras. 69 and 73).*
>
> *The Court further accepts the Commission's conclusion as to the standard of compensation: the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value would normally constitute a disproportionate interference which could not be considered justifiable under Article 1 (P1-1).*[2]

Skont il-Qorti Ewropea, il-valur tal-proprjeta li jrid jittiehed in konsiderazzjoni sabiex jigi stabbilit jekk il-kumpens huwiex ragonevolment relatat mal-valur tal-proprjeta li tkun ittiehdet mill-Istat huwa "*its "market" value, as determined at the time of the expropriation*."[3]

Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti , il-fatt li l-kumpens ghall-artijiet 5A_4, 6D u 7C jigi kkalkulat skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux tal-Kapitolu 88 ma jfissirx awtomatikament li l-kumpens li ser jigi mhallas mhux ragonevolment relatat mal-valur tal-artijiet in kwistjoni u li b'hekk ser igieghel lill-atturi isofru piz individwali sproporzjonat. Kif jirrizulta mill-gurisprudenza citata minn din il-Qorti, il-kumpens li ghandu jithallas ghat-tehid tal-proprjeta tieghu ghandu jkun ikkalkolat skont il-valur tal-proprjeta fiz-zmien meta saret l-esproprjazzjoni u mhux fiz-zmien meta dak il-kumpens ikun ser jithallas.

F'din il-kawza pero huwa wkoll relevanti ghall-finijiet ta' komputazzjoni tal-kumpens dovut id-dewmien esagerat fil-hlas ta' kumpens, li issa jwassal ghal kwazi tlieta u hamsin sena. In vista ta' dan id-dewmien, u sabiex il-lezjoni sofferta mill-atturi verament tigi rimedjata, il-kumpens moghti ghat-tehid tal-artijiet taghhom ghandu jinkludi "an adequate level of compensation for the monetary depreciation over the periods concerned..."[4] F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Schembri and Others vs Malta**, citata aktar il-fuq, fejn gie spjegat illi:

> *"...according to the Court's standard practice in respect of just satisfaction, the estimated market value of lawfully expropriated land is that at the date of the expropriation. That amount will have to be converted to current value to offset the effects of inflation. Moreover, interest will have to be paid on this amount so as to offset, at least in part, the long period for which an applicant would have been deprived of the land (see Scordino v. Italy (no. 1) [GC], no. 36813/97, §§ 110, 258, ECHR 2006-...)."*

---

[2] Ara wkoll f'dan ir-rigward: **The Former King of Greece and others vs Greece** (QEDB 28/11/2002); J**.A. PYE (Oxford) Ltd and J.A. PYE (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom** (QEDB, 30/08/2007).

[3] **Pincová and Pinc vs the Czech Republic** (QEDB, 05/11/2002). Ara wkoll: **Guiso-Gallisay vs Italy** (QEDB, 01/12/2005**); Gashi vs Croatia** (QEDB, 13/12/2007); **Vistiņš and Perepjolkins vs Latvia** (QEDB, 25/10/2012); **Moreno Diaz Peña and Others vs Portugal** (QEDB, 04/06/2015).

[4] **Aka vs Turkey** (QEDB, 23/09/1998).

Ikkonsidrat dan kollu, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pagabbli ghat-tehid tal-plots numru 5A_4, 6D u 7C determinat skont il-valur tal-istess artijiet fi zmien l-esproprjazzjoni, u cioe fl-1988 ikun kumpens xieraq ghall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jekk dan il-valur jigi aggustat skont ir-rata tal-inflazzjoni biex jaghmel tajjeb ghat-telf finanzjarju li jkunu sofrew l-atturi meta gew deprivati minn kumpens ghat-tehid tal-proprjeta ghal tant snin.

Il-Qorti tosserva filfatt li l-artikolu 65 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi proprju li l-kumpens dovut ghall-artijiet li jkunu suggetti ghal Dikjarazzjoni Presidenzjali mahruga bis-sahha tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta izda fir-rigward ta' liema ma jkunx inhareg qatt Avviz ghall-Ftehim, il-kumpens dovut lis-sid huwa l-valur tal-art fiz-zmien meta tkun saret id-Dikjarazzjoni, li ghandu jkun imbaghad aggornat mas-snin skont l-indici ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Inoltre, skont il-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta l-atturi huma intitolati wkoll ghall-imghax bir-rata ta' 8% fuq il-valur determinat minn din il-Qorti u dekorribbli mid-data tad-dikjarazzjoni presidenzjali sad-data meta jsir it-trasferiment tat-titolu. Ghalhekk il-Qorti tqis li kkonsidrat li l-valur ser jigi aggustat skont l-indici tal-inflazzjoni (kif wara kollox tipprovdi li ghandu jsir il-ligi stess), u kkonsidrat li mbaghad fuq dak il-valur l-atturi ser ikun qed jircievu imghax b'rata ferm aktar superjuri mir-rati li jikkoncedu l-banek, il-kumpens li ser jigi mhallas lill-atturi ghat-tehid tal-plots numru 5A_4, 6D u 7C ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta huwa "reasonably related" mal-valur tal-artijiet esproprjati u ghalhekk jikkostitwixxi kumpens xieraq ghat-tehid ta' dawn l-artijiet.

Detto dan, il-Qorti taqbel mal-atturi li l-ordni maghmul mill-Qorti fis-sentenza tal-14 ta' Lulju 2014 holoq aspettattiva legittima fl-atturi li l-konvenuta tohrog l-Avviz ghall-Ftehim kollha mehtiega entro l-15 ta' Awissu 2014, b'mod ghalhekk li l-kumpens offrut jigi kkalkulat ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea aspettattiva legittima tista' tigi kkonsidrata bhala possediment tutelabbli "only where it has a sufficient basis in national law, for example where there is *settled case-law of the domestic courts confirming it"*[5] *u tkun tikkostitwixxi "an assertable right which…may not fall short of a sufficiently established, substantive proprietary interest under the national law."*[6] Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Belane Nagy vs Hungary** (QEDB, 13/12/2016) "*A legitimate expectation must be of a nature more concrete than a mere hope and be based on a legal provision or a legal act such as a judicial decision*." Hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-14 ta' Lulju 2014 holqot aspettattiva legittima tutelabbli li l-Istat kien ser joffri kumpens ghall-artijiet

[5] **Kopecky vs Slovakia** (QEDB, 28/09/2014).
[6] **Belane Nagy vs Hungary** (QEDB, 13/12/2016).

proprjeta tal-atturi li kienu gew esproprjatati fi zmien xahar minn dik is-sentenza, li ghalhekk kien iwassal sabiex dan il-kumpens ikun ikkalkulat skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta. B'hekk, bir-retroattivita tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta kombinata mal-fatt li l-Istat ma ottemperax ruhu mal-ordni tal-Qorti tal-14 ta' Lulju 2014, l-atturi tilfu "*une valeur patrimoniale préexistante et faisant partie de leurs biens, à savoir une créance en réparation établie dont ils pouvaient légitimement espérer voir déterminer le montant conformément"* mal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.[7]

Il-Qorti tkompli billi tosserva pero li r-retroattivita tal-ligijiet fil-kamp civili mhijiex projbita mill-Kostituzzjoni jew mill-Konvenzjoni Ewropea. Filfatt, fis-sentenza fl-ismijiet **Scordino v. Italy (No. 1)** (QEDB, 29/03/2006), inghad illi:

> *"The Court reiterates that, although, in theory, the legislature is not precluded in civil matters from adopting new retrospective provisions to regulate rights arising under existing law, the principle of the rule of law and the notion of fair trial enshrined in Article 6 of the Convention preclude any interference by the legislature – other than on compelling grounds of the general interest – with the administration of justice designed to influence the judicial determination of a dispute (see Zielinski and Pradal and Gonzalez and Others v. France [GC], nos. 24846/94 and 34165/96 to 34173/96, § 57, ECHR 1999-VII; Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece,9 December 1994, Series A no. 301-B; and Papageorgiou v. Greece, 22 October 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-VI)."*[8]

Il-Qorti tirrileva li m'hemm xejn fil-provi prodotti mill-partijiet li tindika li l-introduzzjoni ta' legislazzjoni gdida ghall-iffissar ta' kumpens ta' proprjeta esproprjata kienet intiza sabiex tinfluwenza l-ezitu tal-kaz intavolat mill-Kontessa Deguara Caruana Gatto, li wara kollox kien diga gie deciz, jew sabiex jinterferixxi mal-esekuzzjoni tieghu. Il-Qorti tosserva li bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta il-legislatur introduca mekkanizmu ghall-iffisar ta' kumpens komprensiv ghal dawk is-sidien ta' proprjetajiet li kienu gew esproprjati permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali mahruga bis-sahha tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta izda dwar liema ma kien ghadu qatt inhareg Avviz ghall-Ftehim. Bl-introduzzjoni ta' din il-legislazzjoni l-gdida, sar possibbli ghas-sidien ta' tali proprjetajiet li jottjenu mill-qrati ordinarji mhux biss kumpens ghat-tehid tal-proprjeta innifisha, izda wkoll kumpens ghad-danni pekunarji u non-pekunarji sofferti minnhom minhabba d-dewmien fil-iffissar u hlas ta' kumpens, oltre imghax b'rata iktar gholja (8%) minn dik iffissata fil-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta'

[7] **NM and Others vs France** (QEDb, 02/03/2022).

[8] Ara wkoll: **Papageorgiou v. Greece** (QEDB, 22/10/1997); **National & Provincial Buolding Society, The Leeds Permanent Building Society and The Yorkshire Building Society v. The United Kingdom** (QEDB, 23/10/1997); **Zielinski and Pradal and Gonzales and Others v. France** (QEDB, 28/10/1999); **Anagnostopoulos and Others v. Greece** (QEDB, 07/11/2000); **EEG-Slachthuis Verbist Izegem v. Belgium** (QEDB, 10/11/2005); **Maggio and Others v. Italy** (QEDB, 31/05/2011); **Azienda Agricola Silverfunghi S.A.S v. Italy** (QEDB, 24/06/2014).

Malta (5%). Oltre dan, il-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi sabiex itaffi d-danni mgarrba mis-sidien bid-dewmien fil-hlas ta' kumpens ikkawzat minhabba l-inflazzjoni, u dan billi jipprovdi li l-valur tal-proprjeta fiz-zmien tal-esproprjazzjoni ghandu jigi aggornat skont l-indici tal-inflazzjoni ppublikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, haga li l-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta ma kienx jipprovdi ghaliha. Qabel il-promulgazzjoni tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta, il-likwidazzjoni ta' danni pekunarji u non-pekunarji, u l-konsiderazzjoni tal-effett tal-inflazzjoni fuq id-determinazzjoni tal-kumpens xieraq kienu possibli biss jekk is-sidien jirrikorru ghar-rimedju straordinarju quddiem il-qrati ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali. Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti huwa car li hemm "*compelling grounds in the general interest*" li jiggustifikaw il-promulgazzjoni u l-effett retroattiv tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

In vista ta' dan kollu, il-Qorti tqis li ghandu jithallas kumpens lill-atturi minhabba l-ksur tal-aspettattiva legittima taghhom li jithallsu kumpens ikkalkulat skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex dan il-ksur kien manifestament ikkawzat mill-intransigenza tal-Awtorita konvenuta li tobdi ordni tal-Qorti minghajr raguni valida fil-ligi, b'dan illi dan il-kumpens ghandu jkun ittemperat minhabba l-fatt li r-retroattivita tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta hija gustifikata minn "*compelling grounds in the general interest*." Il-Qorti tosserva wkoll li ghalkemm huwa minnu li l-valur tal-proprjeta innifisha kien ikun aktar gholi li kieku gie kkalkulat skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, bil-kalkolazzjoni ta' kumpens skont dik il-ligi l-atturi ma kinux ser ikunu intitolati ghal kumpens ghal danni pekunarji u non-pekunarji, il-valur tal-proprjeta kif kien fl-2005 ma kienx ser jigi aggornat skont l-inidici ta' inflazzjoni, u r-rata ta' imghax applikabbli kienet tkun aktar baxxa minn dik applikabbli skont il-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk il-kalkolazzjoni tal-kumpens skont il-parametri imposti mill-ligi l-gdida xorta wahda iwassal ghall-likwidazzjoni ta' kumpens gust kif dan huwa definit mill-Qorti Ewoprea.

Il-Qorti tqis ghaldaqstant li l-ewwel talba attrici tinsab ampjament pruvata u ghalhekk qieghda tigi milqugha skont il-konsiderazzjonijiet imsemmija minn din il-Qorti.

L-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

L-atturi jilmentaw li huma sofrew minn lezjoni tad-dritt taghhom ghal smigh xieraq minhabba d-dewmien minn naha tal-konvenuta li toffri u thallas kumpens xieraq ghat-tehid tal-artijiet taghhom mertu ta' dawn il-proceduri.

Il-Qorti tibda billi tirrileva li ghall-finijiet tad-determinazzjoni taz-zmien relevanti hemm certu kazijiet fejn il-perjodu li jittiehed in konsiderazzjoni jibda qabel l-intavolar tal-proceduri gudizzjarji. Kif

intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Azzopardi and Others vs Malta** (QEDB, 12/03/2019)

> *"…when determining the period to be taken into account for the purposes of the length of proceedings, in the civil sphere, while the "reasonable time" usually begins at the moment the action was instituted before the tribunal (see, for example, Erkner and Hofauer v. Austria, 23 April 1987, § 64, Series A no. 117), it is also conceivable that in certain circumstances the period might begin earlier (see Golder, cited above, § 32). This is exceptional and has been accepted where, for example, certain preliminary steps were a necessary prerequisite to the proceedings (see, for example, K. v. Italy, no. 38805/97, § 35, ECHR 2004-VIII). Thus, in cases in which an administrative authority's decision is a necessary preliminary for bringing the case before a tribunal, the relevant period does not start running when the request is lodged but only as soon as a "dispute" arises (see Morscher v. Austria, no. 54039/00, § 38, 5 February 2004; and by implication, Blake v. the United Kingdom, no. 68890/01, § 40, 26 September 2006)."*

Imbaghad, skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, iz-zmien relevanti ma jieqafx meta tinghata s-sentenza, izda jibqa ghaddej sakemm is-sentenza tigi effettivament enforzata u d-dritt asserit fil-proceduri jsir attwalment effettiv. Dan ghaliex, kif gie spjegat is-sentenza fl-ismijiet **Okyay and Others v. Turkey** (QEDB, 12/07/2005):

> *"…the execution of a judgment given by a court is to be regarded as an integral part of the "trial" for the purposes of Article 6 of the Convention (see Hornsby v. Greece, judgment of 19 March 1997, Reports 1997-II, pp. 511- 12, § 40). The right of access to a court guaranteed under that Article would be rendered illusory if a Contracting State's legal system allowed a final binding judicial decision or an interlocutory order made pending the outcome of a final decision to remain inoperative to the detriment of one party."*

Din il-posizzjoni hija accetta mill-Qrati Maltin u applikata fil-gurisprudenza taghhom. Filfatt, fis-sentenza fl-ismijiet **Vica Limited vs Il-Kummissarju tal-Artijiet** (Kost, 03/02/2012) gie spjegat hekk:

> *"71. Is-socjeta rikorrenti kienet intitolata li tinghata access ghal Qorti appena tigi registrata kontestazzjoni bejn is-socjeta` rikorrenti u l-Kummissarju intimat dwar il- kumpens offrut lilha. Il-Kummissarju tal-Artijiet kien obbligat li jgharraf lis-socjeta` rikorrenti bil-kumpens li kien qieghed joffri fi zmien ragonevoli mid-data li fiha d-dikjarazzjoni tal-President li l-art in kwistjoni kienet mehtiega fl-interess pubbliku tingieb a konjizzjoni tal-pubbliku. Id-dikjarazzjoni tal-President ingiebet a konjizzjoni tal-pubbliku meta giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis-16 ta' Mejju 1975. L-offerta ta' kumpens harget fl-Avviz ghall-Ftehim tal-5 ta' Frar 1980. Din, izda, waslet ghand is-socjeta` rikorrenti meta giet notifikata lilha aktar minn sentejn wara f'4 Novembru 1982 (fol 135 tal-process quddiem l-ewwel Qorti). Ma jirrizultawx ragunijiet validi ghaliex kien hemm dan id-dewmien sabiex jigi notifikat dak l-Avviz ghall-Ftehim. […] Il-kumpens offrut gie kontestat mis-socjeta` rikorrenti bl-ittra ufficjali tal-24 ta' Novembru 1982 (fol. 136 tal-istess process), ftit granet wara li*

gie notifikat l-Avviz ghall-Ftehim u wiehed ragonevolment jistenna li l-istess kien jigri li kieku l-Avviz ghall-Ftehim gie notifikat bl-ispeditezza opportuna wara d-dikjarazzjoni tal-President tal-1975. Fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz din il-Qorti hi ghalhekk tal-fehma li l-perjodu rilevanti ghall-finijiet tal-komputazzjoni taz-zmien ragjonevoli ghad-determinazzjoni tad-drittijiet civili tas-socjeta` rikorrenti beda jiddekorri mis-16 ta' Mejju 1975.

72. Minn dik id-data l-Kummissarju tal-Artijiet dam hames snin biex johrog l-Avvizi ghall-Ftehim (5 ta' Frar 1980) u dam kwazi tlett snin ohra biex jinnotifika lis-socjeta` rikorrenti Vica Ltd bil-kumpens offrut (Novembru 1982). Minkejja li s-socjeta` rikorrenti kkuntestat il-kumpens offrut, il-Kummissarju baqa' ma ressaqx il-kaz quddiem il-Bord tal-Arbitragg. Kienet proprju din il-kawza kostituzzjonali li infethet fil-25 ta' April 2000 li donnha caqilqet xi ftit lill-Kummissarju tal-Artijiet, ghaliex ftit xhur wara, u cioe` fil-5 ta' Lulju 2000, inhareg Avviz ghall- Ftehim, u fil-15 ta' Dicembru 2000, wara li l-kumpens gie rrifjutat mis-socjeta` rikorrenti, huwa finalment fetah il-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg.

73. Dan l-agir rilassat u xejn rispettuz tad-drittijiet ta' haddiehor da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet wassal biex il-procedura ghad-determinazzjoni tad-drittijiet civili tas-socjeta` rikorrenti twalet irragonevolment. Minn meta giet ippubblikata d-dikjarazzjoni presidenzjali (1975) sa ma infethu l-proceduri quddiem il-Bord (2000) ghaddew xejn inqas minn hamsa u ghoxrin sena u dan certament li mhux zmien "ragjonevoli". Ma hemmx dubju li lKummissarju tal-Artijiet cahhad lis-socjeta` rikorrenti middritt taghha ghal smiegh xieraq fi zmien ragonevoli fir-rigward tad-determinazzjoni tad-drittijiet civili taghha u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea."

Il-Qorti taghmel ukoll referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Tchokontio Happi vs France** (QEDB, 09/04/2015) fejn il-Qorti Ewropea sabet ksur tad-dritt ghal smiegh xieraq proprju ghaliex ikkonsidrat li bin-nuqqas li jiehu l-mizuri necessarji biex iwettaq decizjoni gudizzjarja finali u enforzabbli, l-Istat kien ippriva l-provvedimenti tal-artikolu 6(1) minn kull effett utli.

Il-Qorti tosserva illi fil-kaz odjern fir-rigward tal-maggior parti tal-artijiet in kwistjoni kienet inharget Dikjarazzjoni Presidenzjali ghall-ewwel darba fl-1988, filwaqt li fir-rigward ta' zewg porzjonijiet ta' artijiet dawn kienu gew esproprjati de facto u l-ewwel darba li nharget Dikjarazzjoni Presidenzjali fir-rigward taghhom kien biss fil-mori ta' dawn il-proceduri. Il-Qorti tkompli billi tosserva li fir-rigward ta' dawk l-artijiet li dwarhom giet ippublikata Dikjarazzjoni Presidenzjali fl-1988 l-awtrici tal-atturi kienet intavolat proceduri gudizzjarji fl-1999, li ghal xi raguni kienu damu sal-2014 sabiex jintemmu. F'dawk il-proceduri il-konvenuta kienet giet ordnata sabiex tohrog l-Avvizi ghall-Ftehim necessarji entro l-14 ta' Awissu 2014, izda l-konvenuta baqghat ma ghamlet xejn minn dan tant illi l-atturi kellhom jintavolaw dawn il-proceduri u kien manifestament bis-sahha ta' dan it-tieni sett ta' proceduri gudizzjarji li l-konvenuta fl-ahhar waslet sabiex taghmel dak ordnat lilha fl-2014, u li sewwasew kien messha ilha li ghamlet snin

qabel minghajr il-htiega ta' intervent gudizzjarju iehor. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li z-zmien relevanti ghandu jitqies li beda jiddekorri minn dakinhar li giet ippublikata d-Dikjarazzjoni Presidenzjali jew saret l-esproprjazzjoni de facto skont il-kaz, u ghadha ghaddejja sal-gurnata tal-llum. Minn dan isegwi li l-perjodu relevanti huwa ta' cirka erbgha u tletin (34) sena.

Ghalhekk, u ikkonsidrat li l-konvenuta ma resqet l-ebda raguni valida li tiggustifika ghalfejn l-atturi ghadhom ma gewx ikkumpensati ghall-esproprjazzjonijiet mertu ta' dawn il-proceduri anke wara s-sentenza tal-2014, u ikkunsidrat li 34 sena huwa perjodu ferm eccessiv u irragonevoli biex l-atturi jibqghu minghajr kumpens ghall-artijiet esproprjati mill-poter tal-awtrici taghhom, il-Qorti tqis fondat l-ilment tal-atturi li sofrew lezjoni tad-dritt taghhom ghall-smigh xieraq hekk kif sancit permezz tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedju xieraq

In vista tal-konsiderazzjonijiet maghmula aktar il-fuq, il-Qorti tqis li r-rimedju xieraq ghall-lezjonijiet sofferti mill-atturi ghandhom jinkludi kumpens ghat-tehid tal-art, kumpens ghall-ksur tal-aspettattiva legittima tal-atturi li jithallsu kumpens skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta u kumpens non-pekunarju ghall-ksur tad-dritt taghhom ghal smigh xieraq.

Kumpens ghat-tehid tal-artijiet mertu ta' dawn il-proceduri

Kif spjegat aktar il-fuq, il-kumpens ghat-tehid tal-artijiet mertu ta' dawn il-proceduri ghandu jkun ragonevolment relatat mal-valur reali tal-artijiet in kwistjoni. Peress li l-partijiet ma qablux ukoll dwar il-valur ta' dawn l-artijiet irrispettivament mill-metodu ta' valutazzjoni, il-Qorti hatret Perit Tekniku sabiex taghmel valutazzjoni tal-istess.
Permezz tar-relazzjoni ulterjuri taghha tal-24 ta' Novembru 2021, il-Perit Tekniku ghamlet is-segwenti stimi:

Deskrizzjoni tal-art	Avviz nru.	Kejl skont il-Gazzetta tal-Gvern (mk)	Valur a bazi tal-Kap. 88	Valur a bazi tal-Kap. 573
Plot 5A_2	553	1,340	€365,820	€37,669
Plot 5A_4	718	785	€213,305	€22,067
Plot 6D	719	3,294	€899,262	€92,599
Plot 7C	720	162	€44,226	€4,554
Porzjon immarkata bil-kulur roza	1137	5	€1,365	€141
Total		5,596	€1,527,708	€157,311

Wara li rat ir-rapporti tal-perit ex parte prezentati mill-atturi, u wara li rat il-kumpens offrut mill-konvenuta fl-Avvizi ghall-Ftehim, il-Qorti hija tal-fehma li l-valuri indikati mill-Perit Tekniku mahtur minnha huma aktar oggettivi u eqreb ghall-valur reali tal-artijiet in kwistjoni fiz-zminijiet relevanti. Fil-fehma tal-Qorti il-valuri indikati mill-perit imqabbad mill-atturi huma ferm esagerati filwaqt li l-kumpens offrut mill-konvenuta huwa manifestament baxx wisq. Il-Perit Tekniku spjegat b'mod car il-kritjeri li hadet in konsiderazzjoni sabiex waslet ghall-valuri indikati minnha u din il-Qorti m'ghandha l-ebda raguni ghalfejn ma taccettax il-konkluzjonijiet milhuqa mill-Perit Tekniku. Ghalhekk, il-valuri tal-artijiet in kwistjoni fiz-zmien relevanti li ser jigu uzati minn din il-Qorti sabiex tistabilixxi l-kumpens dovut lill-atturi ser ikunu dawk indikati mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni ulterjuri taghha.

Kif intqal aktar il-fuq, il-kumpens ghall-Plot bin-numru 5A_2 ghandu jkun ikkalkolat skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta wara qbil fuq dan bejn il-partijiet. L-artikolu 18A tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta kien jipprovdi li:

> "*Minkejja kull disposizzjoni ohra ta' din l-Ordinanza jew ta' xi ligi ohra, il-valur ta' xi art –*
> *(a) li fl-1 ta' Jannar 2005 tkun fil-process li tigi akkwistata;*
> *(b) li dwarha tkun inharget dikjarazzjoni taht l-artikolu 3 qabel il-5 ta' Marzu 2003; u*
> *(c) li dwarha ma jkunx inhareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 taht id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza kif fis-sehh qabel id-data msemmija f'dan il-paragrafu, ghandu, bla hsara ghal kull imghax li jkun dovut sal-pagament taht l-artikolu 12(3), ikun il-valur taghha kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005."*

L-ammont dovut ghalhekk ghall-Plot numru 5A_2 huwa ta' €365,820. Ma' dan l-ammont ghandu mbaghad jizdied ukoll imghax bir-rata ta' 5% li din il-Qorti tqis li ghandu jigi mahdum skont l-Iskeda 3 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-formula ta' komputazzjoni stabbilita fl-Iskeda 3 imsemmija hija hekk:
[[P+Q]/2] x 5% x [R/365][9]

Il-valur ta' 'P' ser jitqies minn din il-Qorti bhala l-valur indikat fl-avviz ghall-ftehim ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Gunju 2014 (fol. 152) u cioe €133,000, filwaqt li l-valur ta' 'Q' ser jitqies li huwa l-valur indikat mill-Perit Tekniku ta' €365,820. Dan ifisser li fuq il-Plot bin-numru 5A_2 l-imghax annwali huwa ta':
[133,000 + 365,820]/2 = 249,410 x 5% = 12,470.50, ossia €34.17 kull gurnata.

Ghalhekk, fuq il-Plot bin-numru 5A_2 il-konvenuta ghandha thallas:
a. is-somma ta' €365,820 ghat-tehid tal-art, u

[9] Skont il-ligi, P huwa l-valur iffissat fl-avviz ghall-ftehim, Q huwa l-valur iffissat mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, u R huwa n-numru ta' granet li ghaddew bejn it-tehid tal-art u d-data ta' trasferiment b'titolu ta' xiri assolut mill-Gvern.

b. is-somma ta' €12,470.50 (u cioe €34.17 kull gurnata) bhala imghax annwali, dekorribbli b'effett mit-8 ta' Marzu 1988 sad-data tal-pagament effettiv.

Fir-rigward tal-bqija tal-artijiet, il-kumpens ghat-tehid tal-art ghandu jigi likwidat skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta. L-artikolu 64 (3) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li f'kaz ta' art li tkun suggetta ghall-dikjarazzjoni qabel id-dhul fis-sehh tal-Att u li l-Gvern ikun ha l-pussess taghha izda li dwarha ma jkun qatt inhareg avviz tal-ftehim:

> "*Il-kumpens li ghandu jithallas ghall-akkwist tal-art, ghandu jkun skont il-valur tal-art fiz-zmien li nharget id-dikjarazzjoni, liema kumpens ghandu jigi aggornat mas-snin skont l-indici ta' inflazzjoni ppublikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar."*

Ir-raba' sub-inciz ta' dan l-artikolu imbaghad jipprovdi li l-Awtorita tista' tigi ordnata thallas ukoll danni materjali u morali minhabba d-dewmien biex sar l-akkwist. Barra minn hekk, skont l-artikolu 66(1) l-atturi ghandhom il-jedd jircievu imghax bir-rata ta' 8% fuq il-valur stabbilit mill-Bord tal-Arbitragg kif aggornat skont l-indici tal-inflazzjoni, li ghandu jibda jiddekorri mid-data meta tkun inharget id-Dikjarazzjoni Presidenzjali.

Ghalhekk il-konvenuta ghandha taghmel is-segwenti hlasijiet lill-atturi:
a. Ghall-plot bin-numru 5A_4, il-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' €22,067, oltre imghax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mit-8 ta' Marzu 1988 sad-data tal-pagament effettiv;
b. Ghall-plot bin-numru 6D, il-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' €92,599 oltre imghax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mit-8 ta' Marzu 1988 sad-data tal-pagament effettiv;
c. Ghall-plot bin-numru 7C, il-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' €4,554, oltre imghax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mit-8 ta' Marzu 1988 sad-data tal-pagament effettiv;
d. Ghall-porzjon immarkata bil-kulur roza fuq il-pjanta Dok P1, il-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' €141¸ oltre imghax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mit-12 ta' Settembru 2019 sad-data tal-pagament effettiv;
e. Ghall-porzjon immarkata bil-kulur iswed fuq il-pjanta Dok P1, il-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' €281, oltre imghax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mill-21 ta' Gunju 2019 sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Qorti tqis inoltre li l-konvenuta ghandha thallas lill-atturi is-somma ta' €30,000 bhala danni materjali u morali minhabba d-dewmien ta' zmien sabiex isir il-hlas dovut lilhom.

Kumpens ghall-ksur tal-aspettattiva legittima tal-atturi li jithallsu kumpens skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta

Kif diga gie kkunsidrat minn din il-Qorti aktar il-fuq, in-nuqqas tal-konvenuta li tohrog l-Avvizi ta' Ftehim necessarji u toffri u thallas kumpens in ottemperanza mal-ordni tal-Qorti tal-14 ta' Lulju 2014 wassal ghall-ksur tal-aspettattiva legittima tal-atturi li jircievu kumpens ghall-esproprjazzjonijiet in kwistjoni skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta mahluqa mis-sentenza msemmija. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-atturi haqqhom kumpens ghal dan il-ksur, partikolarment ikkonsidrat li l-ksur sehh proprju ghaliex il-konvenuta irrifjutat li tobdi ordni moghti mill-Qorti f'sentenza res judicata. Ghall-finijiet tal-likwidazzjoni tas-somma li ghandha tithallas bhala kumpens taht din il-kappa, il-Qorti ser tiehu s-segwenti fatturi in konsiderazzjoni:
a. id-differenza fil-valutazzjoni tal-art meta maghmula skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta versu meta maghmula skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta;
b. il-fatt li kienu diga ghaddew cirka tlett snin mid-data tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili meta dahlet fis-sehh il-ligi l-gdida, u l-konvenuta kienet ghadha ma obdietx l-ordni tal-Qorti;
c. il-"*compelling grounds in the general interest*" li sservi r-retroattivita tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta;
d. il-mekkanizmu ta' likwidazzjoni ta' kumpens komprensiv stabbilit fil-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta, li ma kienx jezisti fil-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;
e. ir-rata' ta' imghax aktar favorevoli ghall-atturi stabbilita fil-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta;
f. il-kumpens li qieghed jinghata lill-atturi ghat-tehid tal-artijiet in kwistjoni, ghad-danni materjali u morali sofferti minnhom, u ghall-lezjoni tad-dritt taghhom ghal smigh xieraq;
g. id-dmir ta' din il-Qorti li taghti rimedju xieraq lill-atturi li huwa proprozjonali u jiehu kont ukoll tal-interess pubbliku.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens dovut lill-atturi taht din il-kappa ghandu jkun ta' hamsin elf ewro (€50,000).

Kumpens ghall-lezjoni tad-dritt tal-atturi ghal smigh xieraq

Finalment jonqos li jigi likwidat il-kumpens dovut lill-atturi ghall-lezjoni sofferti minnhom tad-dritt taghhom ghal smigh xieraq. F'dan ir-rigward, kif diga gie kkonsidrat mill-Qorti aktar il-fuq, il-perjodu relevanti li qieghed jittiehed in konsiderazzjoni ghall-finijiet ta' likwidazzjoni jibda jiddekorri minn Marzu 1988 sal-gurnata ta' din is-sentenza, ikkonsidrat illi f'dan iz-zmien kollu l-atturi ghandhom ma rcievewx kumpens ghall-artijiet li gew esproprjati mill-poter tal-awtrici taghhom. Il-Qorti tfakkar hawnhekk fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-kumpens dovut mhuwiex wiehed ghal danni materjali, li fi kwalunkwe kaz diga gie likwidat aktar il-fuq, izda kumpens ghad-danni morali sofferti mill-atturi b'kagun ta' din il-lezjoni. Ma' dan il-Qorti zzid li l-fatt li l-konvenuta aggravat is-sitwazzjoni li kienu jinsabu fiha l-atturi billi injorat ordni tal-Qorti ghal numru ta' snin sakemm l-atturi spiccaw kellhom jintavolaw dawn il-proceduri huwa fattur li qieghed jittiehed

ferm in konsiderazzjoni minn din il-Qorti fil-likwidazzjoni tal-kumpens dovut ghal din il-lezjoni.

In vista ta' dan kollu, il-Qorti tqis li l-kumpens dovut ghall-lezjoni sofferta mill-atturi ghad-dritt taghhom ghal smigh xieraq huwa fis-somma ta' €20,000."

9. L-atturi appellaw mill-imsemmija sentenza u talbu lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-appell tagħhom u filwaqt li:

(A) tikkonferma s-sentenza appellata tal-1 ta' Ġunju, 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi fejn din:

i. Ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta appellata u laqgħet it-talbiet tagħhom;

ii. Iddikjarat li l-atturi sofrew leżjoni tal-jeddijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li l-konvenuta naqset li tibgħat avviż għal ftehim lill-atturi jew l-awtriċi tagħhom fir-rigward tal-artijiet mertu ta' din is-sentenza, u naqset milli tħallas kumpens xieraq fi żmien raġonevoli għat-teħid tal-istess artijiet;

iii. Ordnat lill-konvenuta appellata tħallas lill-atturi s-segwenti ammonti għat-teħid tal-artijiet indikati:

Għall-plot bin-numru 5A_2, il-konvenuta għandha tħallas lill-atturi s-somma ta' €365,820 għat-teħid tal-art, oltre s-somma

ta' €12,470.50 (u ċioè €34.17 kull ġurnata) bħala mgħax annwali, dekorribbli b'effett mit-8 ta' Marzu, 1988, sad-data tal-pagament effettiv;

Għall-porzjon immarkata bil-kulur roża fuq il-pjanta Dok P1, il-konvenuta għandha tħallas lill-atturi s-somma ta' €141, oltre mgħax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mit-12 ta' Settembru, 2019 sad-data tal-pagament effettiv;

Għall-porzjon immarkata bil-kulur iswed fuq il-pjanta Dok P1, il-konvenuta għandha tħallas lill-atturi s-somma ta' €281, oltre mgħax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mill-21 ta' Ġunju, 2019, sad-data tal-pagament effettiv.

iv. Iddikjarat li l-atturi sofrew leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, b'konsegwenza tal-istess dewmien; u

v. Ordnat li l-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuta appellata;

(B) tirriforma l-kumplament tas-sentenza appellata billi tħassarha u tirrevokaha fil-bqija u partikolarment fejn din:

i. Ordnat lill-konvenuta appellata tħallas lill-atturi s-segwenti ammonti għat-teħid tal-artijiet indikati:

Għall-plot bin-numru 5A_4, il-konvenuta għandha tħallas lill-atturi s-somma ta' €22,067, oltre mgħax bir-rata ta' 8%

dekorribbli b'effett mit-8 ta' Marzu, 1988, sad-data tal-pagament effettiv;

Għall-plot bin-numru 6D, il-konvenuta għandha tħallas lill-atturi s-somma ta' €92,599 oltre mgħax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mit-8 ta' Marzu, 1988, sad-data tal-pagament effettiv;

Għall-plot bin-numru 7C, il-konvenuta għandha tħallas lill-atturi s-somma ta' €4,554, oltre mgħax bir-rata ta' 8% dekorribbli b'effett mit-8 ta' Marzu, 1988, sad-data tal-pagament effettiv;

ii. Ordnat lill-konvenuta tħallas lill-atturi s-somma ta' €30,000 bħala danni morali u materjali fir-rigward tal-artijiet indikati fil-paragrafu (ii) b sa f tad-decide, skont l-Artikolu 64(4) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

iii. Ordnat lill-konvenuta tħallas lill-atturi s-somma ta' €50,000 għall-ksur tal-aspettattiva legittima tal-atturi li jitħallsu kumpens għat-tehid tal-artijiet tagħhom ikkalkulat skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

iv. Ordnat lill-konvenuta tħallas lill-atturi s-somma ta' €20,000 bħala kumpens bħala leżjoni tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

(C) U minflok tgħaddi biex tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni biex jiġu interament spurgati l-vjolazzjonijiet misjuba, inkluż billi:

i. Tiddikjara li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għat-teħid tal-artijiet magħrufa bħala Plots 5A_4, 6D u 7C għandu jkun maħdum ai termini tal-Kap. 88 jew altrimenti tiffissa fir-rigward tal-istess plots kumpens superjuri għal dak likwidat fis-sentenza appellata; u/jew

ii. Tillikwida somom superjuri bħala kumpens għall-ksur tal-aspettattiva leġittima msemmija u għal-leżjoni tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

iii. subordinatament, f'każ li xorta waħda għal xi raġuni din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li għandha takkorda kumpens għall-plots 5A_4, 6D u 7C *ai termini* tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, allura f'dak il-każ tillikwida somma akbar bħala danni morali u materjali *ai termini* tal-Artikolu 64(4) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta,

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorità appellata.

10. Rat ir-risposta tal-appell tal-Awtorità tal-Artijiet li permezz tagħha wieġbet illi din il-Qorti m'għandha jkollha l-ebda diffikultà sabiex

tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti u tiċħad dan l-appell fl-intier tiegħu, bl-ispejjeż kontra l-istess appellanti.

11. L-aggravji tal-atturi appellanti huma dawn:

(I) L-Ewwel Qorti ma kinitx konsistenti meta (i) fuq naħa qieset li l-appellanti ġew imċaħħda minn aspettattiva leġittima li jitħallsu kumpens skont il-Kap. 88 tant li ddikjarat li kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali tal-appellanti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u (ii) fl-istess ħin naqset milli tiddikjara li l-kumpens f'dan il-każ għandu jinħadem skont il-Kap. 88, jiġifieri skont l-aspettattiva leġittima, jew tal-inqas tillikwida kumpens li jirradrizza d-differenza subita mill-appellanti. Minkejja li l-appellanti kellhom favur tagħhom sentenza finali tal-Qorti (datata 15 ta' Lulju, 2014) li tordna lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex toħroġ l-avviż għal ftehim fi żmien xahar, kwindi l-Awtorità kienet marbuta bil-ġudikat li toħroġ l-avviż ta' ftehim skont il-Kap. 88, għaliex din kienet il-liġi viġenti fil-mument tad-deċiżjoni, l-Awtorità għal snin sħaħ baqgħet ma ħarġitx l-avviżi opportuni. Minflok tliet snin wara s-sentenza tal-15 ta' Lulju, 2014, l-Istat għoġbu jbiddel il-liġi li tirregola l-esproprju u l-kumpens relattiv, u dan fi stadju meta din il-kawża kienet diġà nbdiet u fil-mori tal-kawża, proprju fl-2019, l-Awtorità appellata ħarġet l-avviżi fir-rigward tal-plots 5A_4, 6D u 7C, fejn offriet

kumpens skont il-Kap. 573. Minkejja li l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata kkonkludiet li kellhom aspettattiva leġittima li jitħallsu għal dawn il-plots bil-mekkaniżmu tal-Kap. 88, kellhom jikkuntentaw b'kumpens maħdum skont il-Kap. 573, flimkien mal-€50,000 akkordati mill-Ewwel Qorti bħala kumpens talli ġew imċaħħda mill-aspettattiva leġittima tagħhom. Mentri jekk wieħed jara d-differenza fil-kalkoli bejn kumpens skont il-Kap. 88 u dak skont il-Kap. 573, hija astronomika (ta' oltre miljun ewro, li flimkien mal-imgħax taqbeż iż-żewġ miljun ewro) u ma tistax tiġi radrizzata b'kumpens ta' €50,000.

12. L-appellanti jikkontestaw ukoll il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti sabiex waslet għall-figura ta' €50,000 bħala kumpens għaċ-ċaħda tal-aspettattiva leġittima, liema rimedju fil-fehma tagħhom mhuwiex wieħed bilanċjat. Kwindi l-appellanti jikkontendu li l-aspettattiva leġittima tagħhom ma setgħetx tiġi rimedjata ħlief billi huma finalment jitħallsu l-kumpens dovut lilhom skont dik l-aspettattiva. Dan l-għan seta' jintlaħaq b'żewġ modi:

(i) Jew billi l-Qorti tordna l-kumpens għat-teħid innifsu jinħadem skont il-Kap.88;

(ii) Jew inkella billi tordna li l-kumpens għat-teħid tal-aspettattiva leġittima kellu jkun id-differenza bejn il-kumpens maħdum

skont il-Kap. 573 u dak li l-appellanti kienu ntitolati għalih skont il-Kap. 88.

13. Fit-tieni aggravju l-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti qieset li kellha bilfors tapplika l-Kap. 573 fil-konfront tal-plots 5A_4, 6D u 7C. Huma jisħqu li dik il-Qorti fil-vesti tagħha Kostituzzjonali u Konvenzjonali hija mogħnija b'poteri wiesa' nkluż li tagħti kull rimedju meħtieġ sabiex tiżgura d-drittijiet fundamentali ta' kull persuna. Jissottomettu li ma kien hemm xejn ħażin li l-kumpens fil-każ odjern jinħadem skont il-Kap. 88, jew li tiddikjara li l-avviżi maħruġa skont il-Kap. 573 kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom, jew li tiddikjara l-istess bla effett fil-konfront tagħhom. Wara kollox, dan kollu seħħ konsegwenza tal-appellata li kienet tardiva biex toħroġ l-avviżi skont sentenza vinkolanti biex jinħarġu l-avviżi skont il-Kap. 88. Id-dewmien kollu kien imputabbli lill-appellata. Għalhekk l-Ewwel Qorti setgħet tal-inqas tagħti kumpens ekwivalenti għal dak li kellu jitħallas bir-rati taħt il-Kap. 88, kif wara kollox għamlet fil-każ tal-plot 5A_2. Jekk għall-grazzja tal-argument kellu jiġi applikat il-Kap. 573, l-Ewwel Qorti setgħet takkorda bħala danni materjali u morali d-differenza bejn il-valuri taħt il-Kap. 88 u l-valuri taħt il-Kap. 573. Jilmentaw li d-danni materjali u morali ta' €30,000 akkordati mill-Ewwel Qorti flimkien mal-€50,000 għat-telf tal-aspettattiva leġittima, mhumiex komparabbli mal-miljun u seba' mitt elf ewro danni materjali u morali subiti minnhom direttament kawża tad-dewmien tal-appellata.

14. Fit-tielet aggravju tagħhom, l-appellanti jilmentaw li bid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, l-ilment tagħhom li jingħataw kumpens ġust li jilħaq l-aspettattiva leġittima tagħhom skont kif definit mill-Qorti Ewropea ma ġiex milħuq, in kwantu l-valur mogħti lilhom huwa ferm baxx u b'hekk il-leżjoni ma ġietx radrizzata. Jisħqu li l-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu hija fis-sens li l-għan finali huwa li jkun hemm "full reparation" tal-vjolazzjoni mġarrba (*restitutio in integrum)* – ergo, jew kellu jinħadem il-kumpens skont il-Kap. 88, jew jekk jinħadem skont il-Kap. 573, jingħataw bħala kumpens id-differenza bejn iż-żewġ metodi ta' valutazzjoni.

15. Fir-raba' lok l-appellanti jikkontendu li jekk l-aggravji preċedenti jintlaqgħu u jiġi ordnat li jitħallsu l-kumpens skont il-Kap. 88, jew jekk jinħadem skont il-Kap. 573, jingħataw bħala kumpens id-differenza bejn iż-żewġ metodi ta' valutazzjoni, il-lanjanzi tagħhom jistgħu jieqfu hawn. Fin-nuqqas, l-appellanti jressqu aggravju ieħor fis-sens li minn taħt il-lenti tal-Artikolu 38 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, il-kumpens għall-ksur tad-dritt tagħhom għal smiegħ xieraq għandu jiġi awmentat, peress li s-somma ta' €20,000 mhix biżżejjed sabiex tindirizza l-konsegwenzi kbar u gravi li dan id-dewmien ġab miegħu.

16. L-Awtorità appellata wieġbet illi: (i) l-apprezzament tal-provi mill-Ewwel Qorti m'għandux jiġi ddisturbat ladarba ma hemm l-ebda inġustizzja manifesta; (ii) l-appell m'għandux ikun mezz ta' kif l-appellanti jikkontestaw il-liġi viġenti; u (iii) d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet ġusta u mirquma u għalhekk is-sentenza appellata timmerita li tiġi kkonfermata.

17. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, fir-rigward tal-ewwel tliet aggravji tal-appellanti, li jistgħu jiġu trattati f'daqqa, tabilħaqq mad-daqqa t'għajn jirriżulta li hemm diskrepanza kbira bejn dak il-kumpens ikkalkulat skont il-Kap. 573 u l-kumpens ikkalkulat skont il-Kap. 88, liema kumpens huwa dak komputat mill-perit tekniku appuntat mill-Ewwel Qorti (ara rapport addizzjonali a fol. 350). Madankollu, minn ħarsa aktar approfondita tar-rapport tal-perit, jirriżulta li dan huwa milqut minn żball fundamentali meta fil-konsiderazzjonijiet tagħha hija tibbaża l-kalkoli tagħha fuq il-premessa li l-art għandha titqies fabbrikabbli, peress li "*kien hemm permessi għal bini fuqha*". Il-perit tekniku għarfet li l-istima kellha ssir a bażi tal-valuri relattivi għas-sena 2005 (ai termini tal-Artikolu 18A tal-Kap. 88) li jipprovdi illi f'dawk il-każijiet fejn art tkun qegħda fil-proċess li tiġi akkwistata u f'dan il-każ inħarġet dikjarazzjoni presidenzjali ta' esproprju fl-1988 u ma jkunx inħareġ avviż għal ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, skont il-liġi viġenti f'dak iż-żmien, f'dak il-każ, il-valur tal-art

għandu jkun dak bażat fuq il-valur fl-1 ta' Jannar 2005. Iżda dan mhuwiex l-uniku kriterju li kellu jsir fl-evalwazzjoni in eżami.

18. F'dan il-każ kellha tiġi applikata d-dispożizzjoni transitorja li tirriżulta mill-Kap.88:

"*Artikolu 9 tal-Att I tal-2006:*

"9. (1) Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 ta' dan l-Att għandhom japplikaw biss għal art li dwarha ssir dikjarazzjoni taħt l-artikolu 3 tal-Ordinanza wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att."*

Filwaqt li permezz ta' asterisk jiġi ppreċiżat li l-Artikolu 4 tal-Att I tas-sena 2006 jissostitwixxi l-Artikoli 17 u 18 tal-Ordinanza. Għalhekk isegwi li għal dawk id-Dikjarazzjonijiet Presidenzjali li ħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att 1 tal-2006, bħall-każ in eżami, jibqgħu viġenti l-provvedimenti tal-Artikoli 17 u 18, qabel l-emendi tas-sena 2006. Tant hu hekk, li l-istess provvediment jissokta jgħid:

"*(2) (a) Il-President jista' dwar kull art li tkun suġġetta għal Dikjarazzjoni maħruġa qabel il-5 ta' Marzu 2003, joħroġ Dikjarazzjoni ġdida fejn jiġi dikjarat x'ikun l-ammont ta' kumpens li l-awtorità kompetenti tkun lesta li tħallas għal dik l-art li d-Dikjarazzjoni tkun tirreferi għaliha. Dik id-Dikjarazzjoni għandu jkollha flimkien magħha stima li ssir minn perit arkitett u meta jkun hemm disponibbli pjanta tal-art deskritta fid-Dikjarazzjoni:*

Iżda meta tiġi maħruġa dik id-Dikjarazzjoni l-ġdida l-kumpens għandu jiġi stabbilit abbażi tal-valur ta' dik l-art fid-data meta jkun ġie notifikat xi avviż għall-ftehim dwar dik l-art, u fejn ebda avviż għall-ftehim ma jkun ġie hekk notifikat, skont il-valur tal-art kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

(b) ***Għall-fini li jiġi stabbilit jekk l-art għandhiex tkun stmata bħala art għall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa għall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun ħarġet id-Dikjarazzjoni oriġinali mill-President,skont kriterji li jkunu***

stabbiliti bil-liġi li tkun fis-seħħ fiż-żmien meta tkun ħarġet id-Dikjarazzjoni oriġinali."

19. Għalhekk f'dan il-każ l-art in kwistjoni kellha tiġi meqjusa fid-dawl tal-kriterji applikabbli dwar art fabbrikabbli, hekk kif elenkati fl-Artikolu 18, qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fis-sena 2006, li kien jaqra hekk:

> *"[1] Art titqies li tkun art għall-bini għall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faccata fuq it-triq diġa` eżistenti, u tkun qegħda f'żona mibnija jew, bla ħsara għas-sub artikolu [2], f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn żona mibnija u għandha titkejjel fuq l-assi tat-triq;*
>
> *"[2] Biex tiġi stabbilita jekk art hix art għall-bini minħabba l-fatt li tkun qeda f'distanza ta' mhux iżjed minn wieħed u disgħin metru u nofs minn area mibnija, għandu jittieħed kont għat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni;*
>
> *"[3] Art li tidħol fit-tifsir tas-subartikolu [1] jew [2] ta' dan l-artikolu għandha titqies li tkun art għall-bini sa fond l-aktar ta' ħamsa u għoxrin metru."*

20. Dan il-provvediment tal-liġi kien suġġett ta' diversi sentenzi tal-Qorti tal-Appell, fosthom dik tal-24 ta' Ottubru, 2019, fil-kawża fl-ismijiet **Nazzareno Zerafa et v. Kummissarju tal-Artijiet,** fejn ingħad:

> "Dan ifisser li l-art in kwistjoni mhux biss kellha tigi kkonsidrata bl-istima relattiva ghall-valur taghha fl-1 ta' Jannar, 2005, kif jipprovdi l-Artikolu 18A tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta, izda wiehed irid ihares lejn il-kwalita` tal-art in kwistjoni kif kienet fil-15 ta' Frar, 1974, data meta harget l-ewwel Dikjarazzjoni dak iz-zmien, tal-Gvernatur Generali. Il-kriterji relativi kienu jinsabu provduti fl-Artikolu 18, li dak iz-zmien sabiex art tikkwalifika bhala art fabbrikabbli, fit-termini tal-provvediment tal-ligi vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni originali fis-sena 1974, kien mehtieg li jikkonkorru tliet elementi: [i] **li jkollha faccata fuq triq gja ezistenti**; [ii] li tkun qieghda f'zona mibnija; jew f'distanza ta' mhux izjed minn 91.5 metri minn zona mibnija u [iii] art li taqa' f'din id-definizzjoni tkun art ghall-bini sa fond ta' 25 metru.
>
> Effettivament fil-kawza **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2014, inghad, kif wara kollox tghid il-ligi, illi:

> "*… biex art titqies fabrikabbli, trid titqies "fiz-zmien meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali" u jrid ikollha faccata fuq triq li diga` tezisti u tkun f'zona mibnija; art li tidhol f'din id-definizzjoni tkun art ghal bini sa fond massimu ta' 25 metru.* ***Dawn il-kundizzjonijiet iridu jissussistu u jezistu kontemporanjament sabiex l-art tikkwalifika bhala art fabrikabbli.*"** (enfasi maghmul minn din il-Qorti).

Fis-sentenza recenti ta' din il-Qorti f'cirkostanzi simili, fil-kawza fl-ismijiet **Mary Portelli et v. Il-Kummissarju tal-Artijiet,** deciza fil-5 ta' Ottubru, 2018, b'referenza ghall-kriterji elenkati fl-Artikolu 18 (kif kien qabel l-emendi tas-sena 2006) inghad ukoll:

> *"dawn il-fatturi huma kumulattivi, ghalhekk jekk art ma jkollhiex faccata fuq triq, huwa inutili li tikkalkula l-fond minn fuq art ohra."*

21. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, dawn kienu l-kriterji li kellhom japplikaw fil-konsiderazzjonijiet tal-perit meta waslet sabiex tagħmel l-evalwazzjoni tagħha tan-natura tal-arti in kwistjoni. Relevanti f'dan il-kuntest huwa r-ritratt mill-ajru relattiv għas-sena 1988, bis-superimposizzjoni jew *overlay* tal-pjanta esebita bħala Dok. PM 3 (a fol. 239) li fi kliem ix-xhud Peter Mamo jirriżulta li l-proprjetà tal-appellanti mhix fabbrikabbli (fol. 235). Minn dan id-dokument, huwa evidenti li l-kriterji kumulattivi maħsuba fl-ex Artikolu 18 tal-Kap. 88 ma jintlaħqux. Din il-fehma hija korroborata mix-xhieda tal-Perit Carmen Sutton, li kienet waħda mill-periti nkarigati mill-Awtorità tal-Artijiet fl-2019, li għamlu l-istima għall-plots 5A_4, 6D u 7C. Hija xehdet li kienet plot waħda li kienet tikkwalifika għall-valur kurrenti li ġiet stmata bħala art fabbrikabbli (dik skont l-Avviż 721 tal-2019 peress li din biss ma kinitx milquta b'dikjarazzjoni presidenzjali preċedenti). Mentri ngħad ukoll mill-istess xhud: "*L-artijiet l-oħrajn mill-informazzjoni li ngħatajna u morna lura għad-data sheet u land department drawings kienu jaqgħu kollha*

f'żoni li meta nħarġet il-president's declaration fl-1988 ...il-perit dakinhar kienet għamel mill-analiżi tiegħu kien jirriżulta li jaqgħu f'żoni agrikoli skont l-ordinanza tal-artijiet ic-Chapter 88."

22. L-appellata fil-mistoqsijiet tagħha għar-rapport addizzjonali staqsew lill-perit tekniku (b'mod pjuttost vag mingħajr ma jissemmew il-kriterji tal-liġi li ġew elenkati qabel) dwar kif l-art kellha tiġi kkunsidrata fabbrikabbli skont il-Kap. 88 fi żmien meta nħarġet id-dikjarazzjoni fl-1988 (fol. 354), il-perit tekniku sempliċement wieġbet fl-affermattiv (fol. 357). L-istess appellata fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha rribadiet li wieħed irid iħares lejn il-valur u n-natura tal-art fis-sena meta nħarġet l-ewwel dikjarazzjoni (fol. 380). Iżda dan il-punt donnu ħarab lill-Ewwel Qorti. Kwindi għall-fini tal-eżerċizzju tal-valutazzjoni tal-plots 5A_4, 6D u 7C tal-atturi relattivi għall-Kap. 88, kellhom jiġu stmati bħala artijiet agrikoli u mhux fabbrikabbli, b'dan illi l-valur kellu jkun dak relattiv għas-sena 2005. Għalhekk il-valutazzjoni mogħtija mill-perit tal-Qorti a bażi tal-Kap. 88 (fol. 350) u konsegwentement it-tabella riprodotta mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, huma żbaljati. Dan effettivament ifisser li l-kalkoli kollha tal-appellanti fl-appell tagħhom li huma bbażati fuq il-komputazzjonijiet tal-perit tekniku appuntata mill-Ewwel Qorti huma wkoll żbaljati.

23. Punt ieħor interessanti u mill-aktar relevanti għall-vertenza in eżami huwa l-fatt li l-istess perit tekniku sabiex waslet għal valutazzjoni tagħha għamlet referenza għal diversi sentenzi tal-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet dwar artijiet fil-Kalkara. Fost ir-referenzi mogħtija minnha, tnejn huma relevanti għall-kawża odjerna – dik li ġġib referenza 32/2012 fejn art agrikola fil-Kalkara ġiet stmata bir-rata ta' €30 għal kull metru kwadru għal art esproprjata permezz ta' dikjarazzjoni tal-president tas-sena 2010, notifikata lis-sidien fl-2012. Iżda każ li kellu ċirkostanzi aktar simili għal dak in eżami, kien dak li jġib referenza 10/2009 fejn art li kienet oriġinarjament esproprjata fis-sena 1978, iżda saret dikjarazzjoni ġdida fl-2007, fejn ġie ndikat il-kumpens li kien qiegħed jiġi propost lis-sidien. F'dik il-kawża wkoll kien hemm kontestazzjoni dwar jekk l-art kellhiex titqies bħala art agrikola jew fabbrikabbli. Il-Bord hemm ukoll ddeċieda li filwaqt li l-valur oġġettiv tal-art għandu jkun dak ta' art relattiva għall-1 ta' Jannar, tas-sena 2005, il-kweżit dwar jekk l-art hix waħda agrikola jew fabbrikabbli, ġie deċiż li għandhom japplikaw in-normi viġenti fid-data tal-esproprju, jiġifieri fis-sena 1978. Għalhekk, il-Bord permezz tas-sentenza tiegħu tat-3 ta' Ottubru, 2012, akkorda rata ta' kumpens ta' €39.50 għal kull metru kwadru għal art agrikola fil-Kalkara (fl-inħawi ta' Smart City), li kienet tinkludi benefikati ta' struttura rurali. Hekk ukoll permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Efrem Vella et v. Kummissarju tal-Artijiet** dwar art fil-Kalkara li ġiet meħuda in konnessjoni mal-proġett ta' Smart City, li kienet

oriġinarjament esproprjata fl-1978, bil-valur relattiv għall-1 ta' Jannar, 2005, fil-każ ta' art agrikola, il-kumpens inħadem bir-rata ta' €31 għal kull metru kwadru.

24. Kunsidrat li l-istess perit tekniku nkarigata mill-Ewwel Qorti qieset art agrikola fil-Kalkara li kellha ċirkostanzi simili għall-każ in eżami, għall-fini li tistabbilixxi l-kumpens, huwa ritenut li kwalunkwe eżerċizzju sabiex issir valutazzjoni tal-art in kwistjoni, ai termini tal-Kap. 88, kellha fl-aħjar ipoteżi, tadotta rata ta' €39.50 għal kull metru kwadru. Dan ifisser li fejn fit-tabella tal-perit u konsegwentement fit-tabella tal-Ewwel Qorti ssir referenza għall-Kap. 88 il-figuri, relattivament għall-plots 5A_4, 6D u 7C, kellhom jaqraw kif ġej:

Deskrizzjoni tal-art	Avviż nru.	Kejl (mk)	Valur a bażi tal-Kap. 88	Valur a bażi tal-Kap. 573
Plot 5A_4	718	785	€31,007.5	€22,067
Plot 6D	719	3,294	€130,113	€92,599
Plot 7C	720	162	€6,399	€4,554

Isegwi li d-differenza bejn il-valur komputat skont il-Kap. 88 u l-valur komputat skont il-Kap. 573, mhuwiex ta' oltre miljun ewro kif maħsub mill-appellanti, iżda huwa ta' €48,299.50, kif spjegat fis-segwenti tabella:

Deskrizzjoni tal-art	Valur a bażi tal-Kap. 88	Valur a bażi tal-Kap. 573	Differenza
Plot 5A_4	€31,007.5	€22,067	€8,940.5

Plot 6D	€130,113	€92,599	€37,514
Plot 7C	€6,399	€4,554	€1,845
Total	€167,519.5	€119,220	€48,299.5

25. Inoltre, meta wieħed jikkalkula l-imgħaxijiet fuq il-valuri hawn fuq imsemmija, jirriżulta li l-paragun magħmul mill-appellanti ma jreġix, kunsidrat id-differenza sostanzjali fil-valutazzjoni, kif ukoll ir-rata ogħla ta' imgħax maħsuba fil-Kap. 573. Hekk l-imgħaxijiet komputati skont iż-żewġ liġijiet:

Deskrizzjoni tal-art	Imgħax skont il-Kap. 88[10]	Imgħax skont il-Kap. 573[11]
Plot 5A_4	€807.69	€1,765.36
Plot 6D	€3,387.83	€7,407.92
Plot 7C	€167.48	€364.32
Total t'imgħax annwali	€4,363	€9,537.6
Imgħax totali fuq medda ta' 34 sena	€148,342	€324,278.40

[10] Dan l-imgħax ġie kkalkulat ai termini tal-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88 – Skeda 2 tal-istess liġi ladarba ma kien hemm l-ebda avviż għal ftehim.
[11] Bir-rata ta' 8%.

26. Magħmula dawn l-aċċertamenti, imiss li din il-Qorti tgħaddi għall-ilmenti tal-appellanti fil-kuntest tal-każ in eżami. M'hemmx argumenti li 34 sena sabiex l-appellanti jiġu kkumpensati għall-proprjetà li ttieħdetilhom huwa żmien esaġerat. Dik il-parti tas-sentenza in eżami, li rriskontrat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-appellanti hekk kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea llum tikkostitwixxi ġudikat in kwantu ma sar l-ebda appell fir-rigward. Din il-Qorti taqbel ma' dik ta' qabilha li, l-aġir tal-Awtorità konsegwenti s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju, 2014, fejn minkejja ordni sabiex hija tipproċedi bl-avviż għal ftehim f'terminu ta' tletin ġurnata, skont il-Kap. 88, (Ċitazzjoni Numru 2680/1999) hija baqgħet inadempjenti, kien xejn għaqli u jixhed traskuraġni, fil-mument li l-Awtorità ħarġet it-tieni dikjarazzjoni presidenzjali, hija setgħet tagħmel dan biss ai termini tal-Kap. 573, bħala l-liġi viġenti fil-mument relattiv. Wara kollox, il-Kap.88, ġie mħassar permezz tal-Artikolu 84 tal-Att XVII tas-sena 2017 li bih ġie fis-seħħ il-Kap. 573 u l-unika riżerva li saret għall-applikabbilità tal-Kap 88 hija permezz tal-Artikolu 78 tal-Kap. 573, jiġifieri għal dawk il-kawżi li kien hemm pendenti quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ (li mhuwiex il-każ tal-appellanti).

27. Madankollu, kif osservat mill-Ewwel Qorti, dan ma jfissirx li l-kumpens li ser jitħallas skont il-Kap. 573 mhuwiex wieħed raġonevoli.

Din il-Qorti taqsam il-fehma tal-Ewwel Qorti li l-fatt li l-appellanti ser jitħallsu l-valur tal-art fiż-żmien meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, oltre l-imgħax bir-rata ta' 8%, jikkostitwixxi kumpens xieraq għat-teħid tal-artijiet. Altru li l-Kap. 573 jipprovdi rimedju adegwat. Dawn l-emendi kienu ċertament miljorament fuq il-liġi l-antika li jixhdu tentattiv sabiex jintlaħaq bilanċ aħjar bejn l-interess ġenerali u l-piż li jġorr l-individwu fil-proċess tal-esproprazzjoni, sabiex il-likwidazzjoni ta' kumpens tkun waħda aktar ġusta. Dan apparti l-kunċett ta' danni morali (apparti dawk materjali) li l-Bord jista' jakkorda. F'dan is-sens l-Ewwel Qorti rriteniet li kien hemm "*compelling grounds in the general interest"* li l-Kap. 573 jingħata ukoll l-effett retroattiv u din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fir-rigward.

28. Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti Ewropea **Chinnici v. Italy** (App No 22432/03) deċiża fl-14 ta' April 2015**:**

> *"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 correspond to the full market value of the land at the time of the loss of the property, 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 minn din il-Qorti)"*

Iżda huwa prinċipju stabbilit ukoll riżultanti mill-istess sentenza tal-Qorti Ewropea (para 34) li:

> *"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"*

29. Iżda tabilħaqq, għandhom raġun l-appellanti meta jgħidu li konsegwenti l-ġudikat kellhom aspettattiva leġittima li l-Awtorità kkonċernata tipproċedi mingħajr telf ta' żmien skont il-Kap. 88, kwindi li l-appellata tipproċedi skont il-ġudikat tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, iżda hija baqgħet inadempjenti. Wara kollox, kif spjegat fin-noti ta' gwida rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

> *"17. In certain circumstances, a "legitimate expectation" of obtaining an asset may also enjoy the protection of Article 1 of Protocol No. 1 (Pressos Compania Naviera S.A. and Others v. Belgium, § 31; a contrario Gratzinger and Gratzingerova v. the Czech Republic (dec.) [GC], § 73).*
>
> *18. For an "expectation" to be "legitimate", it must be of a nature more concrete than a mere hope and be based on a legal provision or a legal act such as a judicial decision, bearing on the property interest in question (Kopecký v. Slovakia [GC], §§ 49-50; Centro Europa 7 S.R.L. and di Stefano v. Italy [GC], § 173; Saghinadze and Others v. Georgia, § 103; Ceni v. Italy, § 39; Béláné Nagy v. Hungary [GC], § 75).*
>
> *...*
>
> *408. A number of cases in the field of the restitution of property concerned the domestic authorities' failure to enforce the final judicial (or administrative) decisions.* ***A judgment placing the authorities under an obligation to afford compensation, in land or money, in accordance with the domestic legislation on restitution of property rights, provides the applicant with an enforceable claim***

> ***such as to constitute a "possession" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1 (Jasiūniene v. Lithuania, § 44). Therefore, where there is a final court judgment in the claimant's favour, the concept of "legitimate expectation" can come into play (Driza v. Albania, § 102)."*** (enfasi ta' din il-Qorti).

30. L-Ewwel Qorti għarfet dan id-dritt tal-appellanti (ara paġni 14 - 16 tas-sentenza appellata), tant li qieset li għandu jitħallas kumpens lill-atturi minħabba ksur tal-aspettattiva leġittima tagħhom, li għalih l-Ewwel Qorti llikwidat kumpens ta' €50,000 għall-ksur tal-aspettattiva leġittima, liema kumpens ġie likwidat a bazi ta' seba' kriterji, fosthom dak tad-differenza fil-valutazzjoni bejn meta l-art tal-appellanti ġiet valutata skont il-Kap. 88 u meta l-art ġiet valutata skont il-Kap. 573, kif ukoll dak tad-danni materjali u morali sofferti mill-appellanti. Wieħed ma jistax jinsa l-fatt li, l-Ewwel Qorti fil-fatt akkordat ukoll fis-sentenza appellata s-somma ta' €30,000 bħala danni morali u materjali fir-rigward tal-artijiet indikati f'paragrafu (ii) (b) sa (f) tad-decide, ai termini tal-Artikolu 64(4) tal-Kap. 573.

31. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-differenza fil-valutazzjoni bejn meta l-art tal-appellanti ġiet valutata skont il-Kap. 88 u meta l-art ġiet valutata skont il-Kap. 573, li kif rajna qabel jammonta għal €48,299.50, kif ukoll l-imgħax relattiv, dawn l-ammonti setgħu faċilment jidħlu taħt il-kappa ta' danni materjali, li wara kollox huwa wieħed mill-kriterji maħsub fil-liġi l-ġdida. Ir-rimedju mitlub mill-appellanti jinsab provdut fl-istess Kap. 573 u ma hemmx lok la li l-imsemmija liġi tiġi dikjarata ineffettiva u lanqas li

tikser xi dritt tal-appellanti. Iżda fuq kollox, l-intimat m'għandu jitħalla jagħmel ebda gwadann finanzjarju konsegwenza tan-nuqqas tiegħu li jottempra ruħu mal-ordni tal-Qorti.

32. Kunsidrat ukoll li l-partijiet f'din il-kawża vverbalizzaw quddiem l-Ewwel Qorti li kellha tkun dik il-Qorti u finalment din il-Qorti, li tistabbilixxi finalment il-kumpens dovut kemm għad-dewmien, kif ukoll għat-teħid tal-art bla ebda rikors ulterjuri għal *Land Arbitration Board* (ara fol. 225), jitqies xieraq li għandhom jiġu akkordati bħala aspettattiva leġittima, id-differenza sħiħa ta' €48,299.50. Ma' dan l-ammont, jeħtieġ li jiżdied l-imgħax li għandu jiġi likwidat skont il-Kap. 88, li kif rajna jammonta għal €148,342. Isegwi li l-ammont totali li kellu jiġi likwidat favur l-appellanti bħala aspettattiva leġittima għandu jiġi rivedut għas-somma ta' €196,641.50 (48,299.50+148,342) u b'hekk jiġi radrizzat il-kumpens dovut lill-appellanti. Għalhekk, parti mill-ewwel tliet aggravji tal-appellanti jimmeritaw li jiġu milqugħa.

33. Kunsidrat li qegħdin jintlaqgħu almenu in parti, l-ewwel tliet aggravji tal-appellanti, fejn ser jiġi ndirizzat parti mill-ilment tagħhom li jitqies bħala ġustifikat, mhux meħtieġ li din il-Qorti tinoltra ruħha fir-raba' aggravju. Fi kwalunkwe każ, jingħad li din il-Qorti tikkondividi l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti u l-kumpens mogħti għall-ksur tad-dritt tal-appellanti għall-smigħ xieraq.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti:

(I) tilqa' in parti l-appell tar-rikorrenti u tirriforma s-sentenza appellata; u

(II) filwaqt li tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata limitatament sa fejn il-konvenuta ġiet ordnata tħallas lill-atturi s-somma ta' ħamsin elf ewro (€50,000) għall-ksur tal-aspettattiva legittima tal-atturi li jitħallsu kumpens għat-teħid tal-artijiet tagħhom ikkalkulat skont il-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta; u minflok

(III) tillikwida s-somma ta' mija u sitta u disgħin elf, sitt mija u wieħed u erbgħin ewro u ħamsin ċenteżmu (€196,641.50) għall-ksur tal-aspettattiva legittima tal-atturi li jitħallsu kumpens għat-teħid tal-artijiet tagħhom ikkalkulat skont il-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta;

(IV) Tordna lill-Awtorità appellata tħallas ukoll l-ammonti hekk likwidati;

(V) filwaqt li tikkonfermaha fil-bqija.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorità appellata.

Giannino Caruana Demajo Aġent President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr