QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Lulju 2020

Numru 5

Rikors Kostituzzjonali Numru 78/2015/1 LSO

Maurice Pisani

v.

L-Awtorità tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fit-30 ta' April 2019 li sabet ksur tal-art. 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"], tal-art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni Ewropea"], u tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ["l-Ewwel Protokoll"] minħabba l-mod kif tmexxa l-proċess ta' esproprjazzjoni tal-art tal-attur u d-dewmien sakemm l-attur ingħata kumpens xieraq. L-attur

appella biss minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti ffissat l-ammont ta' danni pekunjarji.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Illi l-azzjoni odjerna tirrigwarda każ ta' esproprjazzjoni ta' $^{5}/_{16}$ sehem indiviż tal-utile dominju perpetwu ta' biċċa art qrib il-baħar f'Marsaxlokk tal-kejl totali ta' 5,120 metri kwadri, … … …
>
> »Dan is-sehem indiviż kien jippartjeni lil mart ir-rikorrent illum defunta Josette Pisani. Jirriżulta li r-rikorrent Maurice Pisani hu l-eredi universali ta' Josette Pisani … … …
>
> »Illi permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 22 ta' April 1988, il-Kummissarju tal-Artijiet iddikjara li l-art in kwistjoni ġiet esproprjata. Ftit wara li ġiet ippubblikata d-dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, il-gvern għadda sabiex jibni l-*power station* ta' Delimara fuq l-art tar-rikorrenti, u s-sit kien parti minn sit akbar li ġie okkupat mill-Korporazzjoni Enemalta. In segwitu, ħdax-il sena wara, il-gvern kien offra kumpens ta' Lm878 permezz ta' avviż ta' ftehim datat 2 ta' Awwissu 1999, liema kumpens kien ġie rifjutat minn Josette Pisani. Difatti, hija kienet ikkontestat il-kumpens, u permezz ta' ittra uffiċjali datata 20 ta' Awwissu 1999 hi kienet talbet l-ammont ta' Lm11,200 ekwivalenti għal (€26,088.98).
>
> »Peress li ma ġiex aċċettat il-kumpens kienu bdew il-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet (rik. numru 28/00), liema proċeduri ġew ippreżentati fil-31 ta' Mejju 2000. Jirriżulta wkoll, mill-assjem tal-provi, kif ikkonfermat in-Nutar Dr Marisa Grech, li fl-2010 kienet reġgħet ħarġet Dikjarazzjoni tal-President rigward l-art mertu tal-vertenza in eżami, sabiex sar it-trasferiment u l-gvern akkwista t-titolu fuq din l-art bis-saħħa tal-Att I tas-sena 2006. Il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet iddeċieda l-każ b'sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar 2016, fejn ġie deċiż li Maurice Pisani għandu jitħallas l-amont ta' sitt elef sitt mija u erbgħa u għoxrin euro u ħmistax-il ċenteżmu (€6,624.15) għas-sehem ta' $^{5}/_{16}$ li kien appartenenti lid-defunta Josette Pisani.«

3. Peress li deherlu li l-kumpens mogħti lilu mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet ma kienx wieħed xieraq fiċ-ċirkostanzi, l-attur fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara illi d-drittijiet fondamentali protetti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem, kif ukoll dawk protetti fl-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem magħmula

parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) ġew miksura fil-konfront tar-rikorrent;

»2. tagħti għalhekk dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti taħt il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, fost affarijiet oħra, billi (i) tillikwida u tikkundanna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet iħallas kumpens ġust għad-depriv-azzjoni tal-proprjetà tar-rikorrent, u (ii) tillikwida u tikkundanna lill-intimati jħallsu d-danni għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent inkluż id-danni mhux pekunjarji għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, salv kull rimedju ieħor li dina l-onorabbli qorti jidhrilha xieraq u opportun.«

4. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»... ... ... filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati ... tiddisponi mit-talbiet attriċi billi:

»1. tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-aġir tal-intimati fil-proċess ta' esproprijazzjoni u d-dewmien irraġjonevoli lilu imputabbli huwa lesiv tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni Ewropea (u tal-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta) kif ukoll tal-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u da parti tal-istess intimat;

»*Inoltre* issib li l-*proviso* tal-artikolu 9(2)(*a*) tal-Att I tal-2006 hija lesiva tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea in kwantu li dan il-*proviso* ma jiħux in konsiderazzjoni l-effetti tal-inflazzjoni fuq il-valur tal-proprjetà fir-rigward ta' dawk is-sidien li ġew notifikati bl-avviż għal ftehim qabel id-dħul fis-seħħ tal-istess Att I tal-2006;

»2. tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrent għat-teħid tal-art in mertu, fl-ammont ħdax-il elf, sitt mija u tnejn u tmenin euro (€11,682) flimkien mal-imgħax bil-5% minn 1988 sad-data tal-pagament effettiv. Billi r-rata ta' inflazzjoni applikata hija dik sas-sena 2018, il-valur ta' €11,682 ikompli jiġi rivedut kull sena skont ir-rata ta' inflazzjoni applikabbli għal kull sena sussegwenti, flimkien mal-imgħax ordnat fuq l-istess ta' 5% fis-sena. L-ammont finali dovut lir-rikorrent jiżdied ukoll bl-ammont ta' kwalsiasi taxxa dovuta minnu fuq it-trasferiment;

»tillikwida s-somma ta' ħamsa u tletin elf euro (€35,000) in linea ta' kumpens għad-danni non-pekunjarju kif spjegati fis-sentenza, flimkien mal-imgħaxijiet dekorribbli minn xahar millum bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) sad-data tal-pagament effettiv.

»Konsegwentement tikkundanna lill-intimat Awtorità tal-Artijiet li tħallas lir-rikorrent l-ammonti kollha fuq likwidati in linea ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji lir-rikorrent flimkien mal-imgħaxijiet imsemmija kif ordnati f'din is-sentenza.

»Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati li għandu meta l-Kamra tiltaqa' għall-ewwel darba wara li jkun irċeva din is-sentenza

jgħarraf lill-Kamra b'dak li jkun irċieva u jqiegħed kopja tas-sentenza fuq il-mejda tal-Kamra fit-termini tal-artikolu 242 tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u tal-Proċedura Ċivili ta' Malta.

»L-ispejjeż inklużi dawk ġudizzjarji jiġu sopportati mill-intimata Awtorità tal-Artijiet.«

5. Safejn huma rilevanti għall-appell tal-attur, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Illi r-rikorrent jilmenta li qed isofri leżjoni fid-drittijiet fondamentali tiegħu skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem … kif ukoll skont l-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u l-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta … … … Dan peress li minkejja t-trapass ta' 27 sena mill-pubblikazzjoni ta' Dikjarazzjoni tal-President u t-teħid fiżiku tal-art bħala formanti parti mill-proġġett tal-bini tal-*power station* għadu ma tħallas l-ebda kumpens lir-rikorrent. Għaldaqstant qed jitlob rimedju għal din il-vjolazzjoni f'kumpens pekunjarju u non pekunjarju *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

»Huwa qed jilmenta li minkejja li porzjoni art appartenenti lill-awtur fit-titlu tiegħu, Josette Pisani, tal-kejl ta' 5,120 metri kwadri … ittieħdet mill-poter tagħha wara Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-22 ta' April 1988, u nbniet, sallum għadu ma tħallas l-ebda kumpens u lanqas għandu rimedju effettiv fil-liġi. Ilmenta, *inoltre*, li l-proċeduri quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet ilhom pendenti għal xi ħmistax-il sena u li dawn il-proċeduri ma joffrux garanzija effettiva għas-salvagwardja tad-drittijiet kollha tiegħu.

»Konsegwentement, qed jitlob lill-Qorti tillikwida u tikkundanna lill-intimat iħallas kumpens ġust għad-deprivazzjoni tal-proprjetà tal-attur, kif ukoll il-likwdazzjoni u l-kundanna tal-intimati għad-danni non-pekunjarji sofferti minħabba għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu.

»… … …

»Ir-rikorrent esebixxa stima *ex parte* tal-Perit Robert Musumeci fejn ikkonkluda li l-valur tal-proprjetà bħala libera u franka fuq is-suq miftuħ, li għandha spazju industrijali li jġib miżerjament valur ta' €1,050 kull m.k., jammonta għall €5,376,000.

»Il-kumpens għall-okkupazzjoni għandu jinħadem skont il-valur lok-atizju, li, f'każ ta' *prime site* bħal dak odjern, għandu jikkonverġi lejn medja ta' 6%. Skont tabella annessa mar-rapport, il-valur annwali lokatizju tas-sit għas-sena 2015 huwa ta' €322,560. Il-valur lokatizju bejn April 1988 u llum, tenut kont tal-użu sa mis-sena 1988 kien u baqa' wieħed industrijali, jammonta għal €3,183,940. Għalhekk ikkon-kluda li l-valur lokatizju ta' $^{5}/_{16}$ jammonta għal €994,981.

»Il-Perit Musumeci wkoll irraporta dwar il-valur attwali tal-proprjetà meqjusa bħala art agrikola, li jammonta għal €156,000, u $^{5}/_{16}$ jammonta għal €48,750.

»… … …

»Illi huwa paċifiku li l-art f'Marsaxlokk tal-kejl ta' *circa* 5,120 metri kwadri ittieħed għall-bini tal-*power station* f'Delimara. Il-ġenerazzjoni u l-provvista ta' elettriku huwa manifestamaent meqjus bħala skop pubbliku, billi jirrigwarda utilità essenzjali għat-tmexxija ekonomika tal-pajjiż. Dan mhuwiex qed jiġi kkontestat.

»*Inoltre* lanqas mhu qed jiġi kkontestat it-titlu tar-rikorrent għal sehem ta' $^5/_{16}$ mill-art imsemmi, kif ukoll l-fattispeċje tal-każ. Dwar dan, il-qorti hija soddisfatta li r-rikorrent ġab provi suffiċjenti li jsostnu t-titlu tiegħu għas-sehem ta' $^5/_{16}$ mill-art esproprjata.

»Hawnhekk il-qorti tippreċiża s-segwenti:

»L-art ittieħdet b'xiri assolut b'Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-22 ta' April 1988.

»L-avviż għal ftehim (*notice to treat*) intbagħat mill-Kummissarju tal-Artijiet ben 11-il sena wara, u *cioè* fit-2 ta' Awissu 1999 fejn ġie offrut prezz, dak iż-żmien, ta' Lm878 ekwivalenti għal €2,045.19.

»Is-sid, Josette Pisani, ikkontestat l-ammont offrut u talbet Lm11,200 kumpens għal sehemha, *ossia* €26,088.98.

»Il-Kummissarju tal-Artijiet beda proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ fil-31 ta' Mejju 2000. Josette Pisani ikkontestat il-*punctum temporis* tal-valutazzjoni billi sostniet li kellu jirreferi għaż-żmien tal-avviż għal ftehim (1999) u mhux tad-Dikjarazzjoni tal-President (1988).

»Kien hemm miżerjament 62 differimenti quddiem il-bord sakemm ingħatat is-sentenza fis-27 ta' Jannar 2016. Josette Pisani kienet għalqet il-provi tagħha tempestivament fit-tieni seduta, fil-11 ta' Jannar 2001, filwaqt li kien hemm għexieren ta' differimenti mogħtija għas-sentenza, anke meta l-istess periti tekniċi kienu lanqas biss ippreżentaw ir-rapport tagħhom.

»Il-bord iffissa kumpens fl-ammont ta' €6,624.15 għas-sehem tar-rikorrent meqjus li l-art kienet art agrikola b'referenza għad-data tat-teħid, *ossia* ġimgħatejn wara d-Dikjarazzjoni tal-President – 26 ta' April 1988 (art. 12(2) tal-Kap. 88). Bl-imgħax mill-11 ta' Mejju 1988.

»Ir-rikorrent appella quddiem il-Qorti ta' l-Appell li ikkonfermat is-sentenza tal-bord b'sentenza finali tas-27 ta' Jannar 2017, mogħti fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

»Fil-mori tal-proċeduri inkorsi quddiem il-bord, ġiet ippubblikata Dikjar-azzajoni oħra tal-President, b'Avviż Numru 198 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2010, għall-akkwist tal-art b'xiri assolut b'kumpens ta' €6,568.83 skont avviż ta' ftehim datat it-2 ta' Awissu 1999.

»Mhuwiex ikkontestat li ma saritx notifika lis-sidien wara t-tieni pubblikazzjoni.

»B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Attard tal-31 ta' Diċembru 2012, il-Gvern ta' Malta ikkonċeda s-sit tad-*Delimara Power Station*, li jikkomprendi l-art in mertu, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' 45 sena lil *Enemalta Corporation plc* verso l-ħlas taċ-ċens hemm stabbilit. Bl-istess kuntratt, l-*Enemalta* ttrasferiet l-*utile dominium* lil *Vault Finance Limited*, li hija *special purpose vehicle* imwaqqfa appożitament, għall-korrispettiv stabbilit fl-att. *Inoltre*, wkoll bl-istess att, *Vault Finance* kriet lura l-proprjetà lill-*Enemalta plc* bil-kondizz-

jonijiet stabbiliti, fosthom restrizzjoni fuq l-użu tal-art li kellu jkun limitat għall-iskopijiet imfissra fl-Att dwar l-*Enemalta* inkluż il-ġenerazzjoni u l-provvista tal-elettriku.

»Fil-11 ta' Frar 2015 ġew allokati 33% mill-ishma f'*Enemalta plc* lil *SEP (Malta) Holding Ltd*, kumpannija reġistrata Malta fejn l-unika azzjonista hija *Shanghai Electric Power and Energy Development Ltd*, reġistrata f'Hong Kong.

»… … …

»Ir-rikorrent esebixxa rapport ta' perit *ex parte*, li jiddeskrivi l-art mhux iżjed bħala art agrikola, imma bħala "art industrijali" proprju b'referenza għall-użu li sar mill-aġenzija governattiva. Skont ir-rikorrent, l-artikolu 9 tal-Att I tal-2006, li jistabilixxi r-regoli tal-valutazzjoni għas-sitwazzjonijiet bħal din odjerna *ex ante*, b'riferenza għall-pubblikazzjoni tan-notifika tal-ewwel avviż, fejn id-Dikjarazzjoni tal-President saret qabel il-5 ta' Marzu 2003, hija lesiva tad-drittijiet fondamentali tiegħu.

»Tajjeb li l-parti rilevanti ta' dan l-artikolu, li huwa wieħed transitorju, jiġi hawn riprodott:

> »"9.(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 għal 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.
>
> »"(*ċ*) Kull dikjarazzjoni ġdida maħruġa bis-saħħa ta' dan l-artikolu għandha, bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' dan is-subartikolu, tkun meqjusa bħala Dikjarazzjoni maħruġa taħt id-disposizzjonijiet tal-artikolu 22 tal-liġi prinċipali u għaliha għandhom japplikaw id-disposizzjonijiet ta' l-istess artikolu kif emendat b'dan l-Att."

»… … …

»Kriterju ta' Valutazzjoni

»Jirriżulta li l-kumpens offrut jirrisali għall-valur u għall-karattru tal-art fiż-żmien tan-notifika tal-avviż għall-ftehim (2 ta' Awissu 1999) skont ir-rapport tal-Periti Tekniċi Alan Saliba u Joseph Briffa, nominati mill-bord. Il-periti esperti, wara li qiesu li l-art għandha tiġi meqjusa bħala art agrikola, iffissaw il-valur ta' $^{5}/_{16}$ sehem fis-somma ta' €6,624.15, liema valur ġie addottat mill-bord fis-sentenza tiegħu. Din is-somma tisboq il-kumpens offrut bl-avviż għall-ftehim li rrefera għas-sena 1988.

»Ġie rilevat li Josette Pisani kienet talbet kumpens fil-valur ta' Lm11,200 għas-sehem tagħha. Skont stima tal-Perit Emanuel Agius annessa mal-ittra ta' kontestazzjoni tagħha fejn ivvaluta l-art fl-ammont ta':

»Lm4,200 fis-sena 1988 u

»Lm11,200 fis-sena 1999.

»L-istess perit sab li "art viċin ta' din l-art u li qiegħda f'pożizzjoni inqas vantaġġjuża kienet ġiet stmata valur wisq iżjed għoli".

»Il-perit ikkonferma din l-istima quddiem il-bord.

»Ir-rikorrent esebixxa rapport maħluf tal-Perit Musumeci, li ma ġiex imressaq in kontro eżami, li kkonkluda hekk dwar il-valur attwali fuq is-suq tas-sehem ta' $^{5}/_{16}$:

»• stima abbażi tal-użu tal-art bħala wieħed industrijali – valur ta' €1,680,000 għas-sehem ta' $^{5}/_{16}$;

»• valur lokatizju tal-art b'użu industrijali minn April 1988 - €998,981;

»• valur attwali tal-art bħala art agrikola - €48,750.

»Aparti dawn l-istejjem, skont stima oħra magħmula mill-Perit Joseph Henry Spiteri inkarigat mill-Kummissarju tal-Artijiet, fl-2011 l-art kollha tal-*power station* ta' Delimara b'metraġġ ta' 266,519 metri kwadri kellha valur ta' mitejn miljun Euro (€200,000,000). *Pro rata*, hekk kif ikkonferma ix-xhud John Zarb, il-valur ta' 5,120 metri kwadri fl-2011 huwa ta' €3,840,000 u kwindi il-valur ta' $^{5}/_{16}$ huwa ta' €1,200,000.

»Ir-rikorrent jikkontendi li l-art saret proprjetà tal-gvern bit-tieni Dikjarazzjoni Presidenzjali. Dan ġie kkonfermat minn Nutar Maria Grech li ippreċiżat li l-*compensation rights* biss ma jiġux trasferiti lill-Gvern. Għalhekk huwa jippretendi li l-kumpens dovut jiġi stabbilit fil-mument tat-"tieni" esproprjazzjoni.

»Ir-rikorrent issottometta hekk:

> »"Illi fil-fehma umli tal-esponenti l-provvedimenti tal-liġi fuq kwotati li jillimitaw il-kumpens għaż-żmien tan-*notice to treat* rigwardanti l-ewwel esproprijazzjoni ma jżommux il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess privat u l-interess ġenerali kif meħtieġ bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, liema prinċipju huwa skont ġurisprudenza kostanti t-tielet rekwiżit ta' dan l-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea; … Illi apparti minn hekk ta' min jgħid li l-artikolu 9(2) tal-Att I tal-2006 jpoġġi lis-sidien f'sitwazzjoni simili f'kategorija ta' kumpens kompletament differenti skont jekk ikunx sar avviż għal ftehim jew le. Jekk ma jkunx sar l-avviż ta' ftehim, il-valur tal-art ikun dak fl-1 ta' Jannar 2005 filwaqt illi jekk ikun sar l-avviż il-valur ikun il-valur fi żmien l-avviż. Fi kliem ieħor *it's just a question of luck* jekk il-Kummissarju tal-Artijiet ikunx ħariġlek avviż ta' ftehim jew le."

»Ikkonsidrat li l-każ in diżamina jikkonċerna l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi [Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta]. Skont dawn l-artikoli, il-President ta' Malta jista' b'dikjarazzjoni ffirmata minnu jiddikjara li proprjetà hija meħtieġa għal skop pubbliku. Fiż-żmien tal-ewwel dikjarazzjoni huwa paċifiku li t-titlu tal-art m'għaddiex favur il-gvern. Għalhekk, fiż-żmien applikabbli, il-proċess tal-esproprjazzjoni li kien ġie avvjat bid-dikjarazzjonijiet tal-Gvernatur Ġenerali [*sic*] kien għadu *in corso* u ma kienx għadu ġie mitmum sakemm inħarġet it-tieni

dikjarazzjoni. Difatti fid-dikjarazzjoni tal-1988 insibu li "l-akkwist għandu jkun (*is to be*) b'xiri assolut".

»… … …

» … … … ġjaladarba l-proċess ta' esproprju ġie avvijat skont il-liġi, fil-fehma ta' din il-qorti l-kumpens għandu jiġi stabbilit fiż-żmien tal-ewwel avviż għal ftehim u mhux fiż-żmien attwali.

»It-teżi tar-rikorrent jipprevedi li:

»1. għandha ssir valutazzjoni tal-art fis-sena 2010;

»2. l-art tiġi stmata bħala art industrijali;

»3. il-gvern ipprofitta mill-art billi ikkonċeda l-utili dominju lil *Enemalta Corporation* u kien hemm konċessjoni in segwitu da parti tal-istess Korporazzjoni lill-*Vault Finance Ltd*.

»Ikkonsidrat li l-art. 3 tal-Kap. 88 kien intiż biex jibda l-proċess ta' esproprijazzjoni, li kellha tasal fit-tmiem tagħha bl-att tat-trasferiment finali fi żmien raġjonevoli, u mhux wara li jgħaddu għexieren ta' snin. Dan il-proċess seta' jiġi mwaqqaf jew għaliex l-iskop pubbliku ma jibqax ireġġi, jew għaliex il-gvern stess kien hekk jiddetermina. Dan il-proċess irriserva favur is-sid jeddijiet ta' kumpens u xi jeddijiet ta' pussess fejn, ad eżempju, l-beni esproprjati kienu jinkludi dar ta' abitazzjoni jew biċċa ta' art tajba għall-bini. Iżda ċertament ma setax, is-sid, iwaqqaf l-esproprju sempliċement abbażi tad-drittijiet proprjetarji ordinarji tiegħu. Is-sid seta' biss jikkontesta l-kumpens offrut. Dak mibdi bid-dikjarazzjoni tal-president kellu jwassal għat-trasferiment b'xiri assolut. Ma kienx hemm sorpriżi f'dan ir-rigward.

»… … …

»Taħt din l-ottika, l-klawsola 9 tal-Att I tal-2006, li hija klawsola transit-orja, ma biddlet xejn mill-proċess għall-kumpens (*compensation rights*) mibdi bl-ewwel dikjarazzjoni. Din il-qorti ma tqisx li r-rabta taż-żmien ta' valutazzjoni maż-żmien tal-ewwel dikjarazzjoni huwa fih innifsu lesiv tad-dritt invokat mir-rikorrent. L-għażla li ssir it-tieni dikjarazzjoni kienet prettament imħollija fil-prerogattiva tal-gvern u, jekk ma saritx, il-proċess kien xorta jwassal għall-att finali ta' trasferiment ta' titlu mis-sid għal fuq il-Gvern Malti u l-applikazzjoni tal-artikoli rilevanti tal-Kap. 88. It-teżi tar-rikorrent ma jreġix għaliex jorbot valutazzjoni ma' deċiżjoni meħuda mill-gvern biex jirregola t-titlu għall-proprjetà konformament ma' process mibdi snin qabel. Anke l-kontestazzjoni quddiem il-bord ma kenitx tirrigwarda t-trasferiment ta' titolu imma biss il-*quantum* ta' kumpens li kellu jitħallas.

»Għalhekk pjuttost milli kwistjoni ta' aġġustament ta' kumpens skont l-ewwel jew it-tieni dikjarazzjoni, il-jeddijiet tas-sid jirrisolvu ruħhom f'kwistjoni ta' kumpens raġjonevoli tenut kont id-dewmien subit.

»Dan il-ħsieb ma jinbidilx b'referenza għall-kuntratti li saru bejn il-Gvern ta' Malta u l-Korporazzjoni *Enemalta* u *Vault Finance Ltd*. Din tal-aħħar kienet imwaqqfa għall-iskop ta' ristrutturazzjoni tad-dejn tal-Korporazzjoni *Enemalta* tenut kont ir-restrizzjonijiet impost mil-liġijiet tal-Unjoni Ewropea fuq *state aid*. *Enemalta*, għalkemm hija korpor-azzjoni pubblika, għandha l-iskop ewlieni li tipprovdi l-enerġija elettrika, u bħala tali assumiet waħda mir-responsabbilitajiet l-iktar essenzjali ta' stat sovran. Ġie enfasizzat waqt il-provi, u hekk jirriżulta mill-kuntratti

voluminużi esebiti, li l-użu tal-art kollha hija ristretta għall-iskop imsemmi. Huwa minnu li daħħlet kumpanija oħra, *SEP*, bħala azzjonista tal-*Enemalta*, iżda l-kontroll tal-Korporazzjoni baqa' vestit fil-Gvern ta' Malta u kwindi, diment li dan ma jinbidilx, din il-qorti ma tarax kif wieħed jista' jiddeduċi li l-gvern (jew anke l-korporazzjoni jew *Vault Finance*) qed jagħmlu profit għas-servizz tal-privat, b'effett mit-trasferiment tal-31 ta' Diċembru 2012.

»Ir-rikorrenti għandu jilmenta dwar is-segwenti *proviso* tal-artikolu 9(2)(*a*) tal-Att I tal-2006, li għall-prattiċità qed jerġa' jiġi riprodott, u *cioè*:

> »"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 għal ftehim ma jkun ġie hekk notifikat, skont il-valur ta' l-art kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005."

»Jirriżulta li l-leġislatur ġibed linja bejn dawk l-istanzi fejn l-avviż għal ftehim kien ġie notifikat u dawk fejn ma ġiex notifikat. F'dawn ta' l-aħħar, il-valur huwa marbut mal-1 ta' Jannar 2005.

»Dwar dan l-intimati ma offrew l-ebda spjegazzjoni u din il-qorti għalhekk ma tista tasal għal ebda konklużjoni dwar dan il-punt.

»Mid-dibattitu li sar fil-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi fuq l-Abbozz Numru 58 tal-2005 ġie ddikjarat li l-għan tal-emendi kien sabiex jiġi ffriżat il-valur tal-art għal dawk l-espropriazzjonijiet li kienu seħħew qabel, fejn kien għadu ma ħariġx l-avviż ta' ftehim. Ir-raġuni mogħti kien li l-gvern ma kienx identifika s-sidien. Għal dawn l-espropriazzjonijiet ma jiġux akkreditati interessi (kontrarjament ħgal dawk fejn ikun ħareġ l-avviż għal ftehim).

»Minn dan il-qorti tiddeduċi li l-intendiment kien li għal dawk l-espropriazzjonijiet anteċedenti, fejn ikun inħareġ l-avviż għal ftehim, u kwindi l-kumpens ikun ġie 'iffriżat', allura tapplika r-rata ta' mgħax stabbilit fil-Kap. 88 bħala kumpens għall-pussess u użu fil-mori sal-pubblikazzjoni tal-att tat-trasferiment.

»Iżda fil-fehma ta' din il-qorti l-applikazzjoni ta' imgħax bir-rata ta' 5% mhuwiex biżżejjed biex jitneħħa l-iżbilanċ bejn każ u ieħor proprju minħabba l-fattur ta' inflazzjoni.

»F'kull każ, sabiex l-art tiġi stmata bħala art għall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa, id-data operattiva tibqa' d-datat tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali (*vide* art. 27 tal-Kap. 88). Jiġi senjalat li fit-tieni Dikjarazzjoni l-gvern offra kumpens ta' Euro 6,658.83 li kien iżjed minn dak offrut fl-ewwel Dikjarazzjoni tal-President (Lm878 *ossia* Euro 2,045.19) iżda din is-somma kienet allaċċjata mas-sena 1999 u mhux 1988.

»… … …

»Fid-dawl tal-prinċipji fuq enunċjati, din il-qorti hija tal-fehma li l-valur tal-art għandu jiġi stabbilit b'referenza għaż-żmien tat-teħid tal-proprjetà (1988), u b'referenza għall-karatterizzazzjoni tal-art dak iż-żmien bħala art agrikola, mingħajr konsiderazzjoni għall-kostruzzjoni tal-*power station*, li kien proprju l-iskop pubbliku għat-teħid tal-art. Dan *stante* li l-benefikati eretti saru in forza u *entro* l-parametri tal-iskop tat-teħid. … … …

»Madanakollu huwa wisq evidenti li r-rikorrent u l-awtur fit-titlu tiegħu issubew leżjoni tad-dritt tagħhom għal kumpens xieraq adegwat *stante* t-trapass ta' għexieren ta' snin mill-ewwel Dikjarazzjoni kif ukoll *stante* l-applikazzjoni tal-kriterju riġidu offrut bil-*proviso* tal-artikolu 9(2)(a) tal-Att I tal-2006. … … …

»… … …

»Dan kollu jorbot mal-fattur ta' dewmien, fejn m'għandux ikun hemm dubbju li d-dewmien esaġerat riskontrat mir-rikorrenti biex jottjenu kumpens xieraq huwa fattur determinanti għall-qorti meta tiġi biex tiddeċiedi jekk inżammx bilanċ bejn l-interess privat u l-interess ġenerali.

»… … …

»Illi kif ġja ikkonstatat din il-qorti, ir-rikorrent u l-awtur fit-titlu tiegħu ilhom sa mis-sena 1988 jistennew kumpens għat-teħid tal-proprjetà tagħhom. Kien hemm trapass ta' 11-il sena mill-ewwel Dikjarazzjoni tal-President sakemm il-Kummissarju adixxa l-Bord tal-Arbitraġġ biex jiġi stabbilit il-kumpens dovut. *Inoltre*, l-istess gvern aġixxa biex jirregolarizza l-posizzjoni fis-sena 2010 meta ġiet ippubblikata t-tieni Dikjarazzjoni iżda l-posizzjoni tar-rikorrent baqgħet "ffriżata" sakemm il-każ ġie deċiż finalment fis-sena 2017.

»Illi dan m'huwa dovut għall-ebda tort tal-istess sid li jibqa' sokkombenti għall-prerogattiva tal-istat biex jinizja l-proċeduri quddiem il-bord.

»F'kull każ, il-fattur tad-dewmien ma jitteħidx in konsiderazzjoni mill-bord, li lanqas għandu l-kompetenza biex ivarja l-kriterji riġidi stabbiliti bil-liġi. Il-bord japplika l-valur tal-art fid-data tal-ewwel avviż ta' ftehim miżjud b'imgħax bir-rata ta' 5% stabbilit mill-Kap. 88. Dan il-valur ma jistax jiġi aġġustat mill-bord biex jieħu konsiderazzjoni tal-impatt tal-inflazzjoni monetarja jew *purchasing power* kif isostni r-rikorrent, fid-data tat-teħid effettiv.

»Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu premess tqes li l-ewwel talba tar-rikorrenti hija fondata legalment u fattwalment u ser tiġi milqugħa billi ssib li d-dritt tar-rikorrenti kif sanċit bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġie leż *stante* li l-kumpens offrut kien sproporzjonat u impona piż eċċessiv fuq ir-rikorrent, u tali kumpens mhux raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi; kif ukoll *stante* li l-kriterji stabbiliti fil-*proviso* tal-artikolu 9(2)(*a*) għall-valutazzjoni u għall-komputazzjoni tal-kumpens tar-rikorrent ma joffrux kumpens ġust, xieraq u proporzjonat fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

»Għalhekk issib ukoll li l-*proviso* tal-artikolu 9(2)(*a*) tal-Att I tal-2006 hija lesiva tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea in kwantu ma tiħux in konsiderazzjoni l-effetti tal-inflazzjoni fuq il-valur tal-proprjetà fir-rigward ta' dawk is-sidien li ġew notifikati bl-avviż għal ftehim qabel id-dħul fis-seħħ tal-istess Att I tal-2006 u lanqas it-trapass ta' żmien bejn it-teħid effettiv u n-notifika tal-avviż.

»Tiddisponi mill-ewwel, t-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet billi tiċħad l-istess għar-raġunijiet spjegati.

»… … …

»Kumpens – Pekunjarju

»Ir-rikorrent qed jitlob kumpens abbażi tal-valur tal-proprjetà fil-mument tat-trasferiment effettiv tat-titlu (2010) u mhux fiż-żmien tan-notifika tal-avviż ta' ftehim. Jissottometti li l-proprjetà saret waħda ta' karattru industrijali, kif jixhed il-kuntratt ta' konċessjoni tal-*utile dominium temporaneum* bejn il-gvern, *Enemalta plc* u *Vault Finance Limited verso* l-ħlas taċ-ċens annwu u temporanju ta' Euro 135,918 fis-sena kwantu għal Euro 84,454 għall-impjant tal-elettriku u l-ħlas ta' *premium* ta' Euro 214,655,577.

»… … …

»L-intimati min-naħa tagħhom jinsistu li l-valur li għandu jittieħed in konsiderazzjoni huwa dak applikabbli għall-art bħala art agrikolu fiż-żmien tal-avviż ta' ftehim skont it-termini tal-istess Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta. *Inoltre* r-rikorrent għandu jedd għall-imgħaxijiet sempliċi fuq l-ammont stmat.

»… … …

»Illi r-rikorrent jistrieħ fuq il-fatt li l-gvern bena *power station* u bini ieħor konness u ancillari. Ġjaladarba t-teħid kien wieħed leġittimu, din il-qorti ma tistax tqis il-valur bħala dak applikabbli llum, u lanqas għandha tqis il-bini li ġie kostruwit fuq is-sit fit-twettiq tal-iskop pubbliku.

»… … …

»Applikat dan il-prinċipju, l-valur bażi (*base value*) għandu jkun dak fid-data tat-teħid effettiv (1988). Il-periti tal-bord stabbilew il-valur fl-ammont ta' €6,624.15 għas-sehem tar-rikorrent fiż-żmien tan-notifika tal-avviż għal ftehim (1999).

»Ma hemmx stima peritali għaż-żmien tat-teħid (1988) għajr għal dik fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Josette Pisani kienet esebiet stima tal-Perit Agius li kkonfermaha quddiem il-bord fejn ikkonkluda li sehemha mill-art bħala art agrikolu jiswa Lm4,200 *ossia* €9,783.36. Madanakollu tinnota li l-istima tal-esperti ġiet aċċettata mill-Qorti tal-Appell u din il-qorti ma tistax tiskartaha.

»Għalhekk ser teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieħu l-medja bejn l-istima tal-gvern fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali (€2045.19) u dik tal-Perit Agius (€9,783.36) = €5,914.27.

»Miżjud skont ir-rata ta' inflazzjoni ppubblikat mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika (*NSO*), dan il-valur għandu jiġi aġġustat għal €11,682 ikkalkolat sas-sena 2018, li fuqu għandu jiżdied rata' ta' imgħax bil-5% minn 1988 sad-data tal-pagament effettiv.

»Għaldaqstant qed tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut għall-fini tat-tieni talba fl-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u tnejn u tmenin euro (€11,682) flimkien mal-imgħax bil-5% minn 1988 sad-data tal-pagament effettiv. Billi r-rata ta' inflazzjoni applikata hija dik sas-sena 2018, il-valur ta' €11,682 ikompli jiġi rivedut kull sena sussegwenti, flimkien mal-imgħax ordnat fuq l-istess ta' 5% fis-sena. L-ammont finali dovut lir-rikorrent jiżdied ukoll bl-ammont ta' kwalsiasi taxxa dovuta minnu fuq it-trasferiment.

»… … …«

6. L-attur appella b'rikors tal-20 ta' Mejju 2019. L-aggravju waħdieni tal-attur hu illi l-art tiegħu ġiet esproprijata fl-2010 u mhux fl-1988 u li, peress li l-ewwel qorti sabet li l-*proviso* tal-artikolu 9(2) tal-Att I tal-2006 huwa bi ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, kien imissha ordnat li l-kumpens jinħadem fuq il-valur tal-art fiż-żmien meta ġiet ppubblikata d-Dikjarazzjoni tal-President fis-sena 2010. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »… … … l-ewwel onorabbli qorti kellha takkorda bħala kumpens pekunjarju għat-teħid tal-art tiegħu somma ferm ogħla minn dik mogħtija mill-ewwel qorti … … …, u dan għar-raġunijiet segwenti:
>
> »… … … waqt illi l-proċeduri quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet kienu għadhom għaddejjin, u allura meta r-rikorrent kien għadu legalment il-proprjetarju tal-art mertu tal-kawża (billi l-ordni tat-trasferiment ma kienx għadu ngħata mill-bord), il-gvern iddeċieda li jibda proċedura ta' esproprijazzjoni ġdida u fl-1 ta' Marzu 2010, permezz ta' dikjarazzjoni ta' esproprijazzjoni ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern bl-avviż numru 198, reġa' esproprija l-art mertu tal-kawża. Din is-setgħa ġiet eżerċitata bis-saħħa tal-emendi li kienu ġew magħmula għall-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet għall-Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta) u, bis-saħħa tat-tieni espro-prijazzjoni, l-art saret proprjeta' tal-gvern fit-termini tal-artikolu 22 tal-imsemmija liġi. Dan għaliex skond il-liġi l-ġdida tal-esproprijazzjoni, il-gvern isir proprjetarju tal-art esproprijata mill-ewwel, u mhux bħal qabel fejn il-gvern seta' jieħu l-pussess tal-art iżda jsir proprjetarju biss meta jsir il-kuntratt ta' trasferiment mas-sid tal-art. Dan ikkonfermatu r-rappreżentanta tad-Dipartiment tal-Artijiet Dr Marisa Grech li fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2016 ikkonfermat illi l-kuntratt ta' trasferiment tal-art innifisha ma hemmx bżonn li jsir "għax permezz tal-Gazzetta tal-Gvern tal-2010 il-Gvern sar proprjetarju tal-art".
>
> »Illi minkejja li l-art reġgħet ġiet esproprijata mill-ġdid fl-2010 il-kriterji tal-kumpens għal tali esproprijazzjoni huma restrittivi immens skond l-artikolu 9(2) tal-Att I tal-2006 … … …
>
> »Illi l-ewwel onorabbli qorti sabet korrettement illi …l-*proviso* tal-artikolu 9(2) tal-Att I tal-2006 huwa leżiv tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi ma jirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalità għar-raġunijiet imsemmija fis-sentenza. … … …
>
> »Illi madanakollu l-ewwel onorabbli qorti naqset illi tapprezza illi l-effett ġuridiku ta' din id-dikjarazzjoni ta' leżjoni huwa li l-proviso tal-artikolu 9(2) tal-Att I tal-2006 huwa bla effett u ma jibqax applikabbli għall-każ *de quo* li jġib il-konsegwenza illi l-kumpens irid jiġi kkalkulat skond in-norma ġenerali illi l-kumpens jiġi stabbilit fiż-żmien meta tiġi ppubblikata d-dikjarazzjoni rilevanti *ossia* fis-sena 2010, mingħajr ma wieħed japplika l-*proviso* tal-artikolu 9(2) li jabbina l-kumpens mal-

valur tal-art fid-data meta jkun ġie notifikat xi avviż ta' ftehim għar-rigward l-ewwel dikjarazzjoni ta' esproprju. Fil-fatt hija ġurisprudenza stabbilita ta' dina l-onorabbli Qorti Kostituzzjonali illi disposizzjonijiet tal-liġi li jiksru d-drittijiet fondamentali huma bla effett u inapplikabbli għar-rigward il-proprjetà tal-persuna li ssofri ksur tad-dritt konvenzjonali tagħha stabbilit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

»… … …

»Illi għalhekk, bir-rispett kollu, dak li kellha tagħmel l-ewwel qorti wara li sabet li l-*proviso* tal-artikolu 9(2) tal-Att I tal-2006 huwa leżiv tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma kienx li "tirranġa" hi l-liġi kif jirriżulta li għamlet mis-sentenza appellata meta ffissat hi l-kumpens pekunjarju, iżda sempliċement li tqis li l-*proviso* tal-artikolu 9(2) tal-Att I tal-2006 huwa bla effett u mhux applikabbli għall-każ *de quo* bil-konsegwenza loġika tkun li l-kumpens irid jiġi ffissat fuq il-valur fid-data tad-dikjarazzjoni tal-2010 meta l-gvern effettivament iddeċieda li jieħu l-proprjetà tal-art billi joħroġ dikjarazzjoni ta' esproprju oħra minflok jistenna l-eżitu tal-proċeduri quddiem il-bord. Għalhekk kellha tapplika n-norma ġenerali tal-iffissar tal-kumpens fid-data tad-dikjarazzjoni presidenzjali mingħajr kont tal-*proviso* tal-artikolu 9(2) tal-Att I tal-2006, u mhux l-eżerċizzu li għamlet l-ewwel onorabbli qorti fejn effettivament reġgħet kitbet hi l-*proviso* … … …

»Illi fil-fehma umli tal-esponenti huwa fil-fatt ġust u loġiku illi ladarba l-gvern iddeċieda minn jeddu li jesproprija l-art mill-ġdid (wara li kien ilu jużaha b'xejn bħala art industrijali mis-sena 1988) allura għandu jħallas kumpens għall-art skond il-valur tagħha meta reġgħet ġiet esproprijata billi sa dak il-mument ir-rikorrent kien għadu proprjetarju tal-art u kienet biss għażla tal-gvern li ma jkomplix bil-proċedura tal-esproprijazzjoni mibdija minnu stess fl-1988 u li ma jistenniex li jagħmel il-kuntratt ta' trasferiment wara s-sentenza tal-bord. Iżda minflok f'dal każ il-gvern minn jeddu, u mingħajr ma nforma lil ħadd, b'att ġdid *jure imperii*, għażel li jerġa' joħroġ esproprijazzjoni ġdida sabiex jakkwista immedjatament titolu fuq l-art, u għalhekk ma jistax jippretendi li filwaqt illi hu jgawdi titolu assolut fuq l-art permezz tat-tieni esproprijazzjoni u jista' jittrasferiha bi profitt enormi kif fil-fatt għamel, l-individwu jibqa' mċappas bil-kumpens abbinat mal-ewwel esproprijazzjoni li tkun ġiet kompletament sorpossata bit-tieni waħda.

»Illi billi l-*compensation terms* stabbiliti fil-*proviso* tal-artikolu 9(2) tal-Att I tal-2006 ma jżommux il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess privat u l-interess ġenerali bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u billi kien il-gvern li ddeċieda li jerġa' jesproprja l-art sabiex ikun jista' jinnegozja l-art, allura l-gvern kif rappreżentat mill-Awtorità tal-Artijiet għandu jbati l-konsegwenzi ta' dan kollu u jħallas kumpens ġust skont il-valur tal-art in kwistjoni fl-2010.

»Fil-fehma umli tal-esponenti din hija fil-fatt il-konsegwenza ġuridika tal-fatt illi l-*proviso* tal-artikolu 9(2) tal-Att I tal-2006 huwa leżiv tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk bla effett skond il-ġurisprudenza ben stabbilita ta' dina l-onorabbli qorti.

»Illi għalhekk billi l-intimata Awtorità tal-Artijiet ma tistax tistrieħ fuq il-*proviso* tal-artikolu 9(2) tal-Att I tal-2006, għandha tapplika r-regola ġenerali li l-kumpens huwa skond il-valur tagħha meta saret id-dikjarazzjoni rilevanti, li allura hija dik li saret f'Marzu 2010 li permezz

tagħha l-gvern sar proprjetarju tal-art u r-rikorrent tilef it-titolu tiegħu fuq l-art. Għandu jitħallas ukoll l-imgħax fuq il-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrent.

»Illi hawnhekk ta' min josserva illi, skond stima magħmula mill-Perit Joseph Henry Spiteri inkarigat mill-Kummissarju tal-Artijiet stess, fl-2011 l-art kollha tal-*power station* ta' Delimara b'metraġġ ta' 266,519 metri kwadri kellha valur ta' mitejn miljun Euro (€200,000,000). *Pro rata* dan iġib valur ta' €3,842,127 għal 5,120 metri kwadri, u €1,200,664 għal $^{5}/_{16}$ indiviż ta' din il-porzjoni ta' 5,120 metri kwadri. Fil-fatt … ix-xhud John Zarb jikkonferma li l-valur ta' 5,120 kwadri fl-2011 huwa ta' €3,840,000.

»Illi skont ir-rapport tekniku tal-Perit Robert Musumeci, ippreżentat mir-rikorrent fit-2 ta' Novembru 2016, l-*open market value* tal-$^{5}/_{16}$ parti indiviża tal-art in kwistjoni bħala art industrijali meta ngħatat is-sentenza tal-Bord kien ta' €1,680,000; u l-valur tal-$^{5}/_{16}$ indiviż tal-art in kwistjoni bħala art agrikola huwa ta' €48,750.«

7. L-art tal-attur intlaqtet b'Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-22 ta' April 1988 li tgħid illi l-art kellha tiġi espropprjata. Għalkemm huwa minnu li t-trasferiment tal-art ma seħħx fl-1988 bis-saħħa ta' dik id-dikjarazzjoni, u seħħ biss fl-2010 wara li kienet ġiet ippubblikata dikjarazzjoni oħra tal-President, b'avviż numru 198 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2010, l-għażla li ssir din it-tieni dikjarazzjoni kienet imħollija fil-prerogattiva tal-Gvern u, likieku ma saritx, l-attur xorta waħda kien ikun obbligat li jittrasferixxi l-art tiegħu lill-gvern bi prezz daqskemm kienet tiswa fiż-żmien meta nħarġet l-ewwel Dikjarazzjoni tal-President fit-22 ta' April 1988 u ġie notifikat l-avviż relativ għal ftehim. It-tieni dikjarazzjoni għalhekk inħarġet mill-gvern sabiex jikkonsolida t-titolu tiegħu fuq il-proprjetà konformament ma' proċess mibdi snin qabel u mhux biex jerġa' jibda l-proċess ta' esproprijazzjoni tal-istess art mill-ġdid.

8. Argument ieħor li jressaq l-attur appellant fir-rikors tal-appell tiegħu huwa illi, ladarba l-ewwel qorti sabet illi l-*proviso* tal-artikolu 9(2) tal-

Att I tal-2006 huwa bi ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, il-konsegwenza kellha tkun illi l-istess *proviso* jitqies bla effett u allura l-ammont ta' kumpens "irid jiġi ffissat fuq il-valur fid-data tad-dikjarazzjoni tal-2010 meta l-gvern effettivament iddeċieda li jieħu l-proprjetà tal-art billi joħroġ dikjarazzjoni tal-2010". Ikompli illi "kellha tapplika n-norma ġenerali tal-iffissar tal-kumpens fid-data tad-dikjarazzjoni presidenzjali mingħajr kont tal-*proviso* tal-artikolu 9(2) tal-Att I tal-2006, u mhux l-eżerċizzju li għamlet l-ewwel onorabbli qorti fejn effettivament reġgħet kitbet hi l-*proviso* … … …".

9. Din il-qorti lanqas ma taqbel ma' dan l-argument tal-attur. Tassew illi liġi li tkun inkonsistenti mad-disposizzjonijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali għandha tkun bla effett, iżda tkun bla effett biss "safejn tkun inkonsistenti". L-ewwel qorti sabet illi l-*proviso* huwa hekk in-konsistenti safejn ma jiħux "in konsiderazzjoni l-effetti tal-inflazzjoni fuq il-valur tal-proprjetà fir-rigward ta' dawk is-sidien li ġew notifikati bl-avviż għal ftehim qabel id-dħul fis-seħħ tal-istess Att I tal-2006 u lanqas it-trapass ta' żmien bejn it-teħid effettiv u n-notifika tal-Avviż" u mhux minħabba l-prinċipju l-ieħor inkorporat fl-istess *proviso*, *viz.* illi l-valur tal-art għandu jkun dak taż-żmien tat-teħid tal-proprjeta *i.e.* b'referenza għaż-żmien tan-notifika ta' avviż ghall-ftehim. Il-*proviso* għalhekk ma għandux jingħata effett biss safejn ma jqisx il-fatturi msemmija fuq, u mhux ukoll fejn jorbot iż-żmien ta' valutazzjoni maż-żmien tal-ewwel dikjarazzjoni u avviż għall-ftehim, għax l-ewwel qorti ma sabitx illi dik il-parti tal-*proviso* wkoll hija bi ksur tad-dritt tal-attur. Fil-fatt dan il-*punctum temporis* jirriżulta wkoll mill-art. 27 tal-Kap. 88

li ma nstabx li hu bi ksur tad-disposizzjonijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali u li, fiż-żmien relevanti, kien igħid hekk:

> »**27.** (1) Mingħajr ħsara ta' disposizzjonijiet speċjali ta' din l-Ordinanza, il-Bord, meta jiġi biex jiffissa l-kumpens, għandu josserva dawn ir-regoli:
>
> »… … …
>
> »(i) il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiż-żmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President … … …

10. L-istess ħaġa jgħidu llum d-disposizzjonijiet relevanti tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Att XVII tal-2017) li llum jirregolaw il-materja[1].

11. Għalhekk, għalkemm huwa minnu dak li jgħid l-attur illi l-*proviso* tal-artikolu 9(2)(*a*) tal-Att I tal-2006 ma għandux jingħata effett safejn jikser l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, dan ma jġibx il-konsegwenza illi jrid l-attur illi "l-kumpens irid jiġi kkalkulat skond in-norma ġenerali illi l-kumpens jiġi stabbilit fiż-żmien meta tiġi ppubblikata d-dikjarazzjoni rilevanti *ossia* fis-sena 2010".

12. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonfema s-sentenza appellata.

13. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif iddeċidiet l-ewwel qorti; dawk tal-appell iħallashom l-attur appellant.

[1] Il-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta ġie mħassar bl-Att XVII tal-2017.

14. Ladarba l-liġi impunjata issa hija mħassra bl-Att XVII tal-2017, ma għadux meħtieġ li jingħata avviż lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati.

Mark Chetcuti
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
mb