QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 5

Rikors numru 48/18/1 AF

Myriam Chemel u Victoria Tabone

v.

L-Awtorita` tal-Artijiet u l-Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. Rat l-appell tar-rikorrenti Myriam Chemel u Victoria Tabone minn sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Lulju 2020 dwar ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għal smigħ xieraq u għat-tgawdija tal-proprjetà minħabba t-tħaddim tal-Att I tal-2006 u tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta wara li fl-1978 il-Gvern ħa pussess ta' art appartenenti lilhom iżda l-kuntratt relattiv qatt ma sar għaliex, minkejja

li fit-8 ta' Ġunju 2016 il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet illikwida l-kumpens dovut għat-teħid ta' dik l-art, ir-rikorrenti u d-Dipartiment tal-Artijiet, illum Awtorità, baqgħu ma qablux dwar l-imgħax li għandu jitħallas.

2. Quddiem l-ewwel Qorti:

2.1. Permezz ta' rikors ippreżentat fis-7 ta' Mejju 2018, ir-rikorrenti ppremettew:

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

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

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

"Illi r-rikorrenti kkontestaw din l-offerta bid-debitu rikors quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet;

"Illi r-rikorrenti ippretendew li l-kumpens offrut lill-esponenti kellu jkun kalkolat a bazi ta' art tajba ghall-bini, u mhux art agrikola, u skond stimi akkwiziti mill-esponenti, il-kumpens xieraq ghall-porzjon art ta' din l-entita' fil-lok li tinstab kien miljun u mitejn u tletin elf lira Maltija (Lm1,230,000), u b'dan adixxeww lill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet;

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

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

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

"Illi ghalhekk id-decizjoni tal-Bord ghaddiet in gudikat;

"Illi ghat-tenur tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XI tal-2002 kellhom jiddekorru imghax bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena fuq dan l-ammont. L-artikolu 12(3) tal-Ordinanza kif emendat bl-Att XI tal-2002 kien jipprovdi hekk:

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

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

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

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

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

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

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

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

"Fejn

"A" hu l-valur ta' l-art fil-mument li ttiehed il-pussess taghha mill-Awtorità kompetenti;

"B" hu l-valur ta' l-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut ta' l-art gie trasferit lill-Gvern ta' Malta; u

"C" hu n-numru ta' granet li ghaddew bejn id-data ta' "A" u dik ta' "B"

"Illi b'konsegwenaza ta' dan l-intimati ippretendew li kellhom ihallsu imghax fuq l-ammont ta' kumpens dovut kalkolat biss skond il-formula

fuq imsemmija u biss sad-data tal-ahhar publikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern;

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

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

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

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

€2,579,036 u mhux €145,026.80! Ghalhekk l-imghax ghal perjodu wara l-1 ta' Marzu 2007 ghandu jiddekorri b'rabta mas-somma ta' €2,579,036 u mhux semplicement fuq €145,026.80;

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

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

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

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

"Illi t-tul esagerat sa biex finalment gie likwidat il-kumpens dovut lilhom, u l-perjodi ta' inattività kompleta tal-awtorità pubblika biex tasal li tillikwida tali kumpens kif ukoll it-tnehhija tad-dritt ghall-imghax li kienu intitolati ghalih skond il-ligi, f'data li l-istess imghax kienu già mmaturaw, u ghalhekk b'mod retroattiv, kif ukoll il-pretensjoni tal-awtorità li ma thallasx imghax fuq il-kumpens shih minnha dovut ta' €2,579,036 ghall-perjodu wara l-1 ta' Marzu 2007, u n-nuqqas tal-Istat li jara li l-ligijiet introdotti minnu jkunu jharsu d-dritt tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, jammontaw ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti taht l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Europea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u cioè vjolazzjoni ghad-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-

proprjetà taghhom minghajr hlas ta' kumpens xieraq fi zmien ragjonevoli, kif ukoll vjolazzjoni tad-dritt taghhom ghal smiegh xieraq in partikolari in konessjoni mal-likwidazzjoni tal-kumpens lilhom dovut skond il-ligi;

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

Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

'1. Tiddikjara illi fil-konfront taghhom bl-agir tal-awtorità pubblika fuq imsemmi u bl-emendi retroattivi introdotti bl-Att I tal-2006 u bin-nuqqas tal-Istat li jara li jipprotegi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti mal-promulgazzjoni tal-Kap. 563, gew vjolati id-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjetà kif ukoll ghall-smiegh xieraq fi zmien ragonevoli bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Europea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u taghtihom kull rimedju opportun u mehtieg inkluz il-kundanna tal-intimati biex ihallsu lir-rikorrenti l-ammont likwidat flimkien mal-imghax ta' hamsa fil-mija fis-sena kkalkolat ghall-perijodu mis-17 ta' Settembru, 1978 sat-8 ta' Gunju 2016, data li fih gie finalment deciz il-kumpens dovut u bir-rata tat-8% fis-sena minn dik id-data sad-data tal-hlas effettiv.'

2.2. L-Awtorità tal-Artijiet wieġbet:[1]

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

"Permezz ta' dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern datata 5 ta' Settembru 1978 (Avviż numru 454), il-Kummissarju tal-Artijiet kien

[1] Fol. 36 - 40

esproprja biċċa art b'titolu ta' xiri assolut bħala liberu u frank f'Ħaż-Żabbar tal-kejl ta' madwar 10.14379 ettari.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Appuntu biex tindirizza l-kwistjoni tad-dewmien, il-ligi stess holqot mekkanizmu gust permezz tal-hlas ta' kumpens bir-rata ta' 5% fis-sena. Fil-fehma tal-Awtorità, dan il-mekkanizmu jikkompensa b'mod tajjeb ghad-dewmien. Normalment, f'cirkostanzi fejn il-kumpens ikun ghad irid jigi likwidat u stabbilit, l-ebda imghax ma jkun dovut skont il-principju li "in illiquidis non fit mora". B'danakollu, il-ligi taghna tipprovdi ghall-hlas ta' rata ta' imghax ta' 5% fis-sena u dan b'mod straordinarju, minkejja li l-ammont tal-kumpens ma jkunx ghadu gie likwidat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. L-Avukat Ġenerali wieġeb:[2]

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

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

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

"2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jissottometti in kwantu bazata fuq l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-azzjoni hija wahda infondata stante illi r-rikorrenti ġew offruti kumpens ġust ghad-drittijiet proprjetarji li gew mehudha lilhom. L-Awtorità tal-Artijiet riedet li tħallas il-kumpens kif likwidat mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fl-ammont ta' €2,579,036, flimkien mal-imgħax ta' 5% ikkalkolat bil-formula

[2] Fol. 42 *et seq*.

kontenuta fl-iskeda 2 tal-Ordinanza tal-Kap. 88, għal perjodu mid-19 ta' Settembru 1978 u cioè d-data meta ħadet il-pussess tal-art sal- 1 ta' Marzu 2007 u cioè d-data tal-aħħar publikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern li jammonta għal €1,839,033 flimkien mall-interessi tal-bank għas-saldu. Jidher ghalhekk li r-rikorrenti ser jirċievu kumpens gust ghat-teħid kif ukoll kumpens ġust ghad-dewmien fl-ghoti ta' l-istess kumpens u ma tqum ebda kwistjoni ta' tehid ta' proprjetà minghajr kumpens. Illi mir-rikors promotur jinzel car li r-rikorrenti mhumiex qed jibnu l-allegazzjonijiet taghhom fuq l-iskop li ghalih ittiehdet il-proprjetà izda, wara li ġie stabbilit il-kumpens mill-Bord qed jiffabbrikaw kawza kostituzzjonali sabiex jippruvaw jottjenu aktar kumpens u dan fil-forma ta' imghaxijiet. Illi jidher bl-aktar mod lampanti li bil-kumpens u imghaxijiet li l-Awtorità qed toffri li tħallas, l-Istat irnexxielu jzomm il-bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan pubbliku u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

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

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

"5. Illi inoltre għalkemm bl-emendi tal-2006, il-perjodu tal-imgħax tnaqqas mid-data ta' meta effettivament isir il-ħlas għad-data tal-akkwist, però dan ġie aktar minn kumpensat bil-fatt illi l-valur tal-proprjetà spara 'l fuq peress illi l-kumpens bl-emendi tal-2006 ġie marbut mal-valur tal-proprjetà kif kienet fl-1 ta' Jannar 2005. Għaldaqstant ċertament li ma jistax jingħad illi bl-emendi tal-2006 ir-rikorrenti ġew żvestiti minn xi kumpens jew li ġarrew xi piż sproporzjonat minħabba tnaqqis fil-kumpens;

"6. L-esponent jeċepixxi wkoll illi in linea mal-kunċett in illiquidis non fit mora l-imgħaxijiet jistgħu jibdew jingħaddu mid-data tal-likwidazzjoni tal-istess kumpens u għaldaqstant għal din ir-raġuni wkoll it-talba tar-rikorrenti li l-imgħax għandu jiġi kalkolat fuq l-

ammont ta' €2,579,036 għall-perjodu mis-17 ta' Settembru 1978 sat-8 ta' Ġunju 2016 ċertament li ma tistax tiġi milqugħa u għandu jiġi applikat biss dak stipulat fil-liġi li tirregola l-materja u cioè l-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“18. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"19. Bl-ispejjeż.'

2.4. B' sentenza mogħtija fl-1 ta' Lulju 2020, il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet:

'billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati,

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

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

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

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

3. Rat illi l-konsiderezzjonijiet l-iktar rilevanti għall-meritu ta' dan l-appell huma:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"...

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

"Dwar il-kwistjoni tal-imgħax mid-data tat-teħid tal-art sas-sentenza tal-Bord, din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti li huma kellhom xi

aspettattiva leġittima li jirċievu l-imgħax skont kif kienet il-liġi għall-perjodu ta' erba' snin mill-2002 sal-2006.

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

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

> *"Jirrizulta ghalhekk illi bl-emendi giet indirizzata u regolata mil-legislatur lacuna fil-ligi. L-emendi in kwistjoni jirregolaw sitwazzjoni li ma kinitx precedentement regolata b'ligi, u ghalhekk huwa legalment insostenibbli l-argument tar-rikorrenti illi l-applikazzjoni ta' dawn ir-regoli ghall-kaz in kwistjoni iccahadhom milli jircievu l-imghaxijiet fuq is-somma kapitali kollha dovuta lilhom mill-Istat. Wisq inqas ghandha fundament legali l-analogija tar-rikorrenti ghall-kamp kriminali. Dak li jaghmlu dawn l-emendi huwa li jirregolarizzaw is-sistema ta' komputazzjoni ta' imghax fuq il-hlas ta' kumpens dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet – sistema li qabel kienet inezistenti fis-sistema guridika taghna. Ghalhekk jirrizulta car li l-emendi legislattivi ma kisru ebda "dritt akkwizit" tar-rikorrenti."*

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

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

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

"1. Ir-rikorrenti ser jitħallsu l-prezz ta' kemm kienet tiswa l-art fl-1 ta' Jannar 2005 minkejja li din l-art ittieħdet fl-1978;

"2. Ir-rikorrenti ser jitħallsu l-imgħax bil-5% fuq il-medja ta' bejn kemm kienet tiswa l-art fl-1978 u l-2007.

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

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

"Il-Qorti kompliet billi qalet hekk:

> *"Illi apparti dana kollu, l-Qorti tqis illi l-fattur l-aktar kardinali ghar-ricerka tal-quantum tal-interessi bhala parti mill-kuncett tal-kumpens xieraq, huwa l-istima moghti lill-artijiet esproprijati u d-data ta' din l-istima. Il-Qorti taghraf illi l-istima tal-artijiet, kienet wahda moghtija f'2005. Ma kienitx stima tal-art maghmula fil-mument tat-tehid tal-istess u cioè stima ta'1983. Dan ifisser il-beneficcju tal-awment fil-valur tal-proprjetà mill-1983 sa 2005 gia inghata lir-rikorrenti. Il-Qorti kienet tifhem il-preokupazzjoni tar-rikorrenti kieku l-valur tal-artijiet esproprijati kien fuq stima ta' 1983 fejn allura l-ammont tal-imghax dovut kien jassumi importanza massima."*

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

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

"Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi s-somma li ser jirċievu r-rikorrenti in linea ta' imgħax bħala parti mill-'kumpens xieraq', huwa ugwalment xieraq u għalkemm l-emendi fil-liġi jsarrfu fi żvantaġġ għar-rikorrenti

meta mqabbla mal-posizzjoni ta' sidien li tħallsu bejn l-2002 u l-2006, bl-ebda mod ma jirriżulta li l-kumpens huwa daqstant irriżorju li ser iwassal għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

"Dwar l-imgħax mid-data tas-sentenza tal-Bord sal-pagament effettiv, din hija kwistjoni prettament ċivili. Madanakollu, applikat it-test tal-artikolu 6 u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għal dan l-ilment tar-rikorrenti, il-Qorti tqis illi l-isproporzjon huwa rifless fid-dewmien sabiex ir-rikorrenti jitħallsu l-kumpens u imgħax dovut lilhom. Kif qalet il-Qorti Ewropea fil-kawża Gera De Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq v Malta (deciz fil-5 ta' April 2011):

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

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

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

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

"Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti qiegħda tillikwida kumpens ta' €20,000 li għandu jitħallas mill-Awtorità intimata lir-rikorrenti bħala danni non pekunjarju għad-dewmien sabiex jitħallas lilhom il-kumpens u imgħax dovut skont is-sentenza tal-Bord tas-16 ta' Ġunju 2018. Il-Qorti tordna wkoll li l-imsemmi kuntratt għandu jsir mhux aktar tard mit-30 ta' Lulju 2020.'

4. Ir-rikorrenti appellaw u talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

> *'- tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonjiet tal-intimati u laqgħet dik il-parti tat-talba tar-rikorrenti appellanti fejn iddikjarat li għar-raġunijeit mogħtija fis-sentenza ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għal smigħ xieraq u tgawdija tal-proprjtà kif sanċiti permezz tal-artikolu 6 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tikkonfermaha ukoll in kwantu ordnat lill-Awtorità appellata tippubblika l-kuntratt ta' trasferiment, u*
>
> *- "tħassarha in kwantu ma laqgħetx il-bqija tat-talba tal-esponenti u in kwantu llikwidat kumpens ta' €20,000 biss, u in kwantu allokat l-ispejjeż tal-kawża nofs bin-nofs lir-rikorrenti appellanti u lill-Awtorità appellata,*
>
> *- "u minflok tgħaddi biex tilqa' t-talba tal-esponenti fl-interezza tagħha, tillikwida kumpens superjuri għal €20,000 favur l-appellanti u kif ukoll tordna li l-intimati appellat jħallsu lill-esponenti imgħax bir-rata ta' 5% fuq is-somma ta' €2,579,036 għall-perjodu mis-17 ta' Settembru 1978 sat-8 ta' Ġunju 2016, u bir-rata tat-8% fis-sena minn dik id-data sad-data tal-ħlas effettiv, u tagħti kull rimedju ieħor li jidrilha xieraq u opportun biex jitħarsu d-drittijiet fundamentali tal-appellanti,*
>
> *"Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati jew min minnhom.'*

5. Rat illi l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, u l-Awtorità tal-Artijiet wieġbu illi l-appell tar-rikorrenti appellanti huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi miċħud.

Fatti.

6. Fil-qosor, il-fatti huma s-segwenti:

6.1. Fit-23 ta' Novembru 1977, id-Dipartiment tax-Xogħlijiet Pubbliċi għamel talba lill-Kummissarju tal-Artijiet għall-esproprjazzjoni ta' porzjon art in konnessjoni mal-iżvilupp tal-Industrial Estate ta' Ricasoli limiti ta' Ħaż-Żabbar / Kalkara;[3]

6.2. B' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-5 ta' Settembru 1978, biċċa art tal-kejl ta' 10.14379 ettari f'Ħaż-Żabbar li tidher fuq il-pjanta mmarkata L.D. Nru. 65A/77 ġiet dikjarata meħtieġa mill-awtorità kompetenti għal skop pubbliku skond id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi u illi l-akkwist tagħha kellu jkun b'xiri assolut;[4]

6.3. L-imsemmija art kienet maqsuma fi ħmistax-il plot;[5]

6.4. Fit-12 ta' Novembru 2001 Victoria Tabone, Miriam Chemel u Adriana Testaferrata Abela ppreżentaw lill-Kummissarju tal-Artijet prova tat-titolu tagħhom fuq plot 6 tal-imsemmija art. Fl-24 ta' April 2003, wara l-mewt ta' Adriana Testaferrata Abela fl-14 ta' Frar 2002, ingħatat prova ulterjuri dwar it-titolu;[6]

---

[3] Fol. 76.
[4] Fol. 80.
[5] Fol. 82.
[6] Ara l-affidavit ta' Marisa Grech a fol. 76.

6.5. Fl-1 ta' Marzu 2007, '*bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' l-Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kapitolu 88) ... u għall-finijiet ta' l-artikolu 9(1) ta' dik l-Ordinanza ... u għall-fini ta' l-Att I ta' l-2006'*, ġiet imbagħad pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern dikjarazzjoni oħra tal-President ta' Malta fir-rigward ta' biċċa art tal-kejl ta' madwar 12,302 metri kwadri, li tinkludi benefikati rurali, fil-limiti tal-Kalkara / Ħaż-Żabbar *'li tidher murija bil-kulur isfar u mmarkata bħala plot numru '6' fuq il-pjanta L.D. Nru. 65A/77/A'*. Skont ix-xhud Marisa Grech, uffiċjal tal-Awtorita` tal-Artijiet, l-art oġġett tal-kawża hi plot 6 tal-art li tidher markata bl-isfar fil-pjanta LD65A/77, li kienet il-pjanta li hemm riferenza għaliha fl-avviż tal-Gazzetta tal-Gvern pubblika fil-5 ta' Settembru 1978.

6.6. Permezz tal-istess dikjarazzjoni ġie offrut għaliha kumpens fis-somma ta' Lm62,260 (€145,026.8);[7]

6.7. Permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fit-12 ta' April 2007, id-Direttur tal-Artijiet ġab a konjizzjoni ta' Victoria Tabone u Miriam Chemel Testaferrata Abela l-imsemmi avviż numru 179 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fl-1 ta' Marzu 2007 u avżahom illi jekk ma jaqblux mal-kumpens offrut jistgħu jikkontestawh quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet fi żmien 21 jum min-notifika tal-istess att ġudizzjarju;[8]

---

[7] Fol. 83 – 84.
[8] Fol. 85.

6.8. Ir-rikorrenti effettivament ikkontestaw l-kumpens quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet li b'sentenza finali mogħtija fit-8 ta' Ġunju 2016 iddeċieda billi iffissa l-valur tal-kumpens għat-teħid tal-art in kwistjoni b'xiri assolut bħala libera u franka fl-ammont ta' €2,579,036.00 u li ***'Imgħax huwa dovut mid-19 ta' Settembru 1978.'***;[9]

6.9. Il-Kummissarju tal-Artijiet appella mis-sentenza tal-Bord iżda b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2017, kien deċiż li l-appell null għaliex sar *fuori termine*;[10]

6.10. Sussegwentement, ir-rikorrenti avviċinaw lid-Dipartiment tal-Artijiet sabiex jitħallsu iżda ma kienx hemm qbil dwar l-imgħax pagabbli. Ir-rikorrenti talbu għalhekk li filwaqt li jieħdu s-somma li kien qed joffri d-Dipartiment, fil-kuntratt relattiv jinkludu klawżola li huma kienu qed jaċċettaw l-istess ħlas '*without prejudice'.* F'laqgħa li saret fid-19 ta' Lulju 2017 kienet aċċettata dik is-soluzzjoni u l-Awtorità talbet żmien sa Diċembru 2017 sabiex tirċievi l-flus mingħand il-Ministeru tal-Finanzi;[11]

---

[9] Fol. 12 – 16.
[10] Fol. 17 – 18.
[11] Fol. 51 – 52.

6.11. Fi Frar tal-2018 ir-rikorrenti rċevew abbozz tal-kuntratt[12] li fir-rigward tal-kumpens dovut lir-rikorrenti jipprovdi s-segwenti:

> *'Il-valur tal-art kif stabbilit mill-imsemmija sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet huwa ta' żewġ miljuni, ħames mija u disgħa u sebgħin elf u sitta u tletin Ewro (€2,579,036), liema somma hija dovuta lill-vendituri mill-Gvern ta' Malta. Il-Gvern qiegħed iħallas ukoll is-somma ta' miljun, tmienja u disgħa u tletin elf u tlieta u tletin Ewro (€1,839,033), li jammontaw għal interessi li jibdew jgħaddu mid-dsatax (19) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u tmienja u sebgħin (1978) u ċioé mid-data ta' meta l-Gvern ta' Malta ha pussess fiżiku tal-art in vendita għal skop pubbliku sad-data tal-pubblikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern hawn fuq imsemmija. Dawn l-interessi hawn fuq imsemmija ġew ikkalkolati skont is-sub-artiklu tlieta tal-Artiklu tnax (Art.12(3) tat-tieni (2) skeda tal-Kapitlu tmienja u tmenin (88) tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *"Peress li skond kif hemm stipulat fil-Kapitolu tmienja u tmenin (88) tal-Liġijiet ta' Malta, wara l-pubblikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern, il-prezz oriġinarjament offrut mill-Gvern ta' Malta, u ċioé s-somma ta' mija u ħamsa u erbgħin elf u sitta u għoxrin Ewro u tmenin ċenteżmi (€145,026.80) ġie depożitat il-Bank ... sal-lum l-imgħax ilaħħaq is-somma ta' ________ (€) (to date)*
>
> *"Għaldqastant il-Gvern ta' Malta qiegħed, hawn preżenzjalment, iħallas is-somma globali ta' ____________ Ewro ____________ ċenteżmu (€) lill-komparenti vendituri, li jaċċettaw u jħallu d-debita rċevuta.'*

6.12. Ir-rikorrenti, permezz tal-avukat, bagħtu *email* bi tweġiba lill-Awtorità fejn infurmawha illi:

> '*attached please find Draft deed as amended from our part.*
>
> *"Basically there are two main issues -:*
>
> *(i) "there is lack of agreement on the amount of interest receivable by our clients Chemel and Tabone and our cliemts, acting on our advice and the advice of our consultant Profs. Ian Refalo, strongly believe that the interest receivable by them should be more than the amount indicated and offered in the draft deed.*
>
> *"Consequently, we have amended the deed to reflect this state of fact by stating that whereas Government is paying the interest in the amount offered by way of full and final settlement, our clients are accepting the*

[12] Fol. 58 *et seq*.

said amount as an onaccount payment of teh interest they believe is truly owed to them and hence reserving the right to take any necessary action in this regards.

"We know that this solution has already been resorted to in similar circumstances and feel that this is a fair and equitable solution for both parties ...'

6.13. Għal dan l-Awtorità wieġbet illi '*the Lands Authority did not approve the insertion of the clause regarding the interests.'*;[13]

6.14. Konsegwentement il-kuntratt ma sarx u r-rikorrenti ppreżentaw l-kawża in eżami.

6.15. Skont il-Gvern il-kumpens dovut lill-appellanti skont il-Kap. 88, li komplessivament jiżboq is-somma ta' **€4,418,069**, huwa wieħed ġust li jikkonsisti fis-segwenti:

(i) Il-kumpens likwidat mill-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet fis-somma ta' żewġ miljuni, ħames mija u disgħa u sebgħin elf u sitta u tletin Ewro **(€2,579,036**);

(ii) is-somma ta' miljun, tmienja u disgħa u tletin elf u tlieta u tletin Ewro (**€1,839,033**), li jammontaw għal interessi li jibdew jgħaddu mid-dsatax (19) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u tmienja u sebgħin (1978) u ċioé mid-data ta' meta l-Gvern ta' Malta ha pussess fiżiku tal-

[13] Fol. 56.

art in vendita għal skop pubbliku (dan ukoll skont is-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet tat-8 ta' Ġunju 2016) sad-data tal-pubblikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern/l-akkwist, ċioé 1 ta' Marzu 2007 liema interessi ġew ikkalkolati skont l-Artikolu 12(3) u tieni (2) skeda tal-Kapitolu tmienja u tmenin (88) tal-Liġijiet ta' Malta, ossija:

$$\left[\frac{A + B}{2}\right] \text{ x } \left[\frac{5}{100}\right] \text{ x } \left[\frac{\dot{C}}{365}\right]$$

fejn "A" hu l-valur tal-art fil-mument li ttieħed il-pussess tagħha mill-awtorità kompetenti;

"B" hu l-valur tal-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut tal-art ġie trasferit lill-Gvern ta' Malta; u

"Ċ" hu n-numru ta' ġranet li għaddew bejn id-data ta' "A" u dik ta' "B".

Ma jirriżultax x'valur użaw l-appellati rappreżentanti "A", ossija l-valur tal-art fil-mument li ttieħdet il-pussess tagħha mill-awtoritajiet kompetenti, iżda mis-somma ta' imgħax li kkalkolat l-Awtorità, il-Qorti tifhem li l-valur "A" f'din l-ekwazzjoni jqarrab is-somma ta' €5,000.

(iii) l-imgħax akkumulat fil-kont bankarju fejn ġiet depożitata s-somma ta' €145,026.80 mal-pubblikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2007. Mhemmx prova tas-somma totali f'dak il-kont kemm ilha pendenti l-kawża. Lanqas ma jirriżulta x'rata ta' imgħax qiegħed jagħti l-Bank fuq il-kont fejn hi depożitata dik is-somma flus.

6.16. Ir-rikorrenti appellanti jippretendu iżda kumpens li komplessivament hu iktar[14] mis-somma ta' **€7,840,340.10** bħala kumpens ġust għall-art tagħhom rappreżentanti:

(i) l-ammont likwidat mill-Bord, ossija **€2,579,036**;

(ii) imgħax ta' 5% fis-sena kkalkolat għall-perjodu kollu mis-17 ta' Settembru 1978 sat-8 ta' Ġunju 2016. L-appellanti ma jikkwantifikawx bl-eżatt dan l-ammont iżda skont il-kalkoli tal-Qorti, tenut kont li s-sentenza tal-Bord tgħid li l-imgħax huwa dekorribbli mid-19 u mhux mis-17 ta' Settembru 1978, il-pretiża tal-appellanti skont dawn il-kriterji tammonta għal **€4,867,312.19**; u

(iii) imgħax bir-rata ta' 8% minn dik id-data sal-ħlas effettiv. Jekk isir dan il-kalkolu sa meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni fis-7 ta' Mejju 2018, is-somma hawn pretiża tekwivali għal ċirca **€393,991.91**.

Konsiderazzjoni.

7. Minn dan huwa evidenti li d-diskepanza bejn il-pretensjoni tal-appellanti u s-somma li lesti jħallsu l-appellati bħala kumpens ġust għall-imsemmija art hi konsiderevoli. Iżda kif tajjeb qalet l-ewwel Qorti, sabiex

[14] l-appellanti jippretendu ħlas ta' imgħax bir-rata ta' 8% sal-pagament effettiv.

jiġi determinat jekk ġiex vjolat id-dritt tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-eżami li jrid isir m'għandux ikun eżerċizzju frammentat iżda wieħed ħolistiku li jistabbilixxi jekk fil-kumplessità tiegħu l-kumpens flimkien mal-imgħax li se jitħallas lill-appellanti skont it-tieni Skeda tal-Kap. 88 kif applikabbli meta ngħatat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet, huwiex wieħed xieraq u proporzjonat għall-art li ttieħdet. Għalhekk, il-pretensjoni tal-appellanti sejra titqies fl-intier tagħha.

8. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, qabel daħal fis-seħħ l-Att XI tal-2002, l-imgħax fuq il-kumpens għall-art esproprjata kien jitħallas bir-rata ta' 5% fuq l-ammont jew offrut jew likwidat mill-Land Arbitration Bord, dekorribbli mid-data meta l-Gvern daħal fuq l-art sad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.[15] Madanakollu, din kienet biss prassi li ma kinitx regolata b'liġi. Imbagħad daħal fis-seħħ l-Att XI tal-2002.

L-EMENDI TAL-2002 – IT-TIENI U S-SITT AGGRAVJU.

9. Permezz tat-tieni aggravju l-appellanti jikkontendu li meta daħlet fis-seħħ l-emenda tal-2002 din ma kinitx tapplika biss għall-imgħax li kien jiddekorri mill-2002 'il quddiem iżda kienet liġi li tapplika retroattivament tant illi kien hemm dispożizzjoni tranżitorja, ossija l-emenda 7(2)(a) li

[15] ***Emidio Azzopardi et v. Kummissarju tal-Artijiet et***, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Novembru 2016.

tipprovdi li l-Artikolu 12(3) kif emendat għandu japplika wkoll għal dawk il-każijiet fejn it-teħid seħħ qabel l-emendi tal-2002. Skont l-appellanti dan ifisser li fl-2002 huma kellhom aspettattiva leġittima u dritt miksub li meta jiġu biex jitħallsu l-kumpens l-imgħax jinħadem bil-5% għall-perjodu kollu mid-data li l-art tkun ġiet fil-pussess tal-Gvern sad-data tal-pagament u mhux biss għall-perjodu bejn l-2002 u l-2006.

10. Permezz tas-sitt aggravju, l-appellanti jilmentaw ukoll li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta qalet illi, kieku kellha tapplika l-liġi kif kienet fl-2002, l-imgħax kien jiddekorri biss sal-2007 meta ġiet ippubblikata l-Gazzetta tal-Gvern u sar id-depożitu tal-ammont offrut f'kont bankarju. Skont l-appellanti l-kumpens li jitħallas jew jiġi ddepożitat skont dan l-artikolu għandu jkun il-valur tal-art, ossija, is-somma ta' €2,579,036 kif deċiż mill-Bord u mhux is-somma ta' €145,026.80 li l-Istat kien offra fl-2007. Jgħidu għalhekk li l-kumpens qatt ma ġie depożitat f'kont bankarju b'dan illi, skont l-appellanti, kieku kellha tiġi applikata l-liġi kif kienet fl-2002 l-interessi jridu jitħallsu sa meta effettivament jitħallas il-kumpens sħiħ. Jikkontendu li bil-fatt li l-intimati appellati jippretendu li jħallsu imgħax biss sad-data tad-depożitu ta' ammont bil-wisq inferjuri mill-valur tal-art, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom.

11. Bl-Att XI tal-2002 l-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88 kien jipprovdi illi:

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

12. L-Artikolu 7(2)(a) tal-Att XI tal-2002 kien jinkludi wkoll dispożizzjoni tranżitorja li tgħid hekk:

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

13. Din il-liġi baqgħet fis-seħħ sakemm ġiet sostitwita bl-Att Nru. 1 tal-2006 meta allura nbidel il-mod kif jiġi kalkolat l-imgħax.

14. L-appellanti ma jistgħux ireġgħu l-arloġġ lura fejn jaqbel lilhom biss. Bejn l-2002 u l-2006 id-Dikjarazzjoni tal-President tal-1 ta' Marzu 2007 kienet għadha ma ħarġitx u lanqas ma kien għadu daħal fis-seħħ l-Artikolu 18A tal-Kap. 88 li jipprovdi li l-valur ta' art li fl-1 ta' Jannar 2005 tkun fil-proċess li tiġi akkwistata u dwarha ma jkunx inħareġ avviż għall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 għandu jkun il-valur tagħha kif ikun fl-1

ta' Jannar 2005. Dispożizzjoni introdotta permezz tal-emenda numru 5 tal-Att I tal-2006. Għalhekk, l-istima ta' €2,579,036.00, likwidata mill-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet skont l-Artikolu 18A tal-Kap. 88, ma tistax tintuża għall-finijiet ta' komputazzjoni tal-imgħax li kien jispetta lill-appellanti skont liġi li daħlet fis-seħħ bl-emendi tal-Att XI tal-2002 qabel ma ġiet emendata bl-Att I tal-2006.

15. L-uniku aspettattiva li seta' kellhom l-appellanti wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XI tal-2002 sad-dħul fis-seħħ tal-Att I tal-2006, kien li jitħallsu imgħax ikkalkulat fuq il-valur ta' l-art fid-data tat-teħid ta' pussess mill-Gvern ta' l-art in kwistjoni, ossija fl-1979 għaliex dak iż-żmien iċ-ċirkostanzi tal-appellanti kienu jaqgħu fil-parametri tad-dispożizzjoni tranżitorja fuq imsemmija. In atti ma hemm l-ebda prova dwar il-valur ta' l-art fl-1979 iżda, kif diġa` ngħad aktar 'il fuq, din il-Qorti tikkalkola li dak il-valur iqarreb is-somma ta' €5,000.[16]

16. Għalhekk, kwalsiasi '*aspettattiva'* li kellhom l-appellanti skont il-liġi fis-seħħ bl-emendi introdotti bl-Att XI tal-2002, kien *se mai* għal imgħax sempliċi bir-rata ta' 5% fis-sena mid-19 ta' Settembru 1978 sad-data tal-pagament effettiv. Il-Qorti m'għandhiex dubju li l-valur tal-art fl-1978 ma setax kien iktar minn ftit eluf ta' liri Maltin. Bla dubju l-imgħax kien ikun irriżorju meta paragunat mal-imgħax fis-somma ta' €1,839,033

---

[16] Skont il-formula użata mill-Awtorita` intimata għall-kalkolu tal-imgħax *a tenur* tat-tieni skeda (vide para 6.14 (ii) ta' din is-sentenza).

li kkalkolat l-Awtorita` flimkien mal-imgħax fil-kont bankarju li fih l-Awtorita` ddepożitat is-somma ta' €145,026.80.

L-EMENDI TAL-2006 – IR-RABA', IL-ĦAMES, IS-SEBA' U T-TMIN AGGRAVJU.

17. Permezz tal-Att I tal-2006 is-subartikolu (3) tal-Artikolu 12 ġie sostitwit b'dan li ġej:

> *"(3) Bla preġudizzju għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) ta' l-artikolu 22 ta' din l-Ordinanza, mgħax sempliċi bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena għandu jibqa' għaddej fuq il-valur ta' l-art maħdum skond Skeda 2 li tinsab f'din l-Ordinanza u għaż-żmien hemm indikat favur kull min għandu jedd għall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut tagħha taħt din l-Ordinanza:*
>
> *"Iżda fejn jinħareġ avviż għall-ftehim taħt din l-Ordinanza, l-imgħax jinħadem fuq il-valur iffissat f'dak l-avviż, mid-data tat-teħid tal-pussess ta' l-art mill-awtorità kompetenti sat-trasferiment tat-titolu b'xiri assolut lill-Gvern ta' Malta.".*

18. L-imsemmija skeda 2 introdotta b'dan l-Att tipprovdi kif ġej:

Artikolu 12(3)

$$\left[\frac{A-B}{2}\right] \times \left[\frac{5}{100}\right] \times \left[\frac{C}{365}\right]$$

fejn "A" hu l-valur ta' l-art fil-mument li ttieħed il-pussess tagħha mill-Awtorità kompetenti; "B" hu l-valur ta' l-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut ta' l-art ġie trasferit lill-Gvern ta' Malta; u

"Ċ" hu n-numru ta' ġranet li għaddew bejn id-data ta' "A" u dik ta' "B" ".

19. L-istess Att żied ukoll artikolu ġdid li jipprovdi kif ġej:

"18A. Minkejja kull disposizzjoni oħra ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra, il-valur ta' xi art –

(a) "li fl-1 ta' Jannar 2005 tkun fil-proċess li tiġi akkwistata;

"(b) li dwarha tkun inħarġet dikjarazzjoni taħt l-artikolu 3 qabel il-5 ta' Marzu 2003; u

"(ċ) li dwarha ma jkunx inħareġ avviż għall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 taħt id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza kif fis-seħħ qabel id-data msemmija f'dan il-paragrafu, għandu, bla ħsara għal kull imgħax li jkun dovut sal-pagament taħt is-subartikolu (3) ta' l-artikolu 12 ta' din l-Ordinanza, ikun il-valur tagħha kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.".

20. L-Att I tal-2006 ipprovda wkoll għas-segwenti dispożizzjoni tranżitorja:

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

"(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 ta' l-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, skond il-valur ta' l-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, skond 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 ta' l-artikolu 22 tal-liġi prinċipali u għaliha għandhom japplikaw id-disposizzjonijiet ta' l-istess artikolu kif emendat b'dan l-Att.'

21. Tħassar ukoll is-subartikolu 7(2) tal-Att tal-2002 b'dan illi:

'Iżda meta dwar xi art tkun inħarġet Dikjarazzjoni ġdida mill-President taħt id-disposizzjonijiet tas-subartikolu 7(2) imħassar b'dan l-artikolu dik id-Dikjarazzjoni għandha tkompli tkun regolata mid-disposizzjonijiet ta' l-istess subartikolu 7(2) daqslikieku ma kienx ġie mħassar b'dan l-artikolu.'

22. Sussegwentment, daħal fis-seħħ l-Att III tal-2006 li fost emendi oħra pprovda illi:

11. Fl-Iskeda 2 ta' l-Ordinanza prinċipali, il-formula

$$\left(\frac{A-B}{2}\right) \quad x \quad \left(\frac{5}{100}\right) \quad x \quad \left(\frac{\dot{C}}{365}\right)$$

għandha tiġi mħassra u sostitwita bil-formula li ġejja:

$$\left(\frac{A+B}{2}\right) \quad x \quad \left(\frac{5}{100}\right) \quad x \quad \left(\frac{\dot{C}}{365}\right)$$

23. F'sentenza saret riferenza għal dak li ntqal fid-dibattiti parlamentari mill-Ministru Dr. Tonio Borg [17] dwar l-imgħax:

[17] ***Joseph Abela v. Kummissarju tal-Artijiet***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Novembru 2018.

""Issa magħha pero' se nżidu emenda li tolqot l-imgħaxijiet. Sal-lum fl-artiklu 12, subartiklu 3, li kien ġie ntrodott fl-2002 ukoll, għedna li l-gvern huwa obbligat li jħallas dak li konna ngħidulu 'damages for occupation' ħalli jħallas l-individwu mhux biss ta' l-art, imma tal-fatt li għal żmien twil hu kien jokkupa dik l-art u ma ħallsux. Issa din qabel l-2002 ma kenitx fil-liġi imma kienet prattika amminstrattiva. ***Jiġifieri d-dipartiment mingħajr ma kien obbligat li jagħmel hekk bil-liġi, kien iħallas 5% fuq il-kumpens dovut għal kull sena li l-gvern kien fil-pussess ta' dik l-art****. Mela per eżempju, jekk jien l-art ħadtha fl-1990 u għaxar snin wara ħallastek Lm20,000 tagħha, inħallsek Lm20,000 u 5% fuq l-Lm20,000 għal għaxar snin. Dik kienet il-prattika amministrattiva. Fl-2002 għedna is it fair li jista' jiġi ministru ieħor u jaqbad u jgħid li minn għada spiċċat ma nħallsu xejn? Minħabba f'hekk allura daħħalna subartiklu ġdid li kien jgħid hekk:*

> *""Simple interest at the rate of five per centum per annum shall accrue on a daily basis in favour of any person having a right to compensation in respect of any land acquired by the absolute purchase thereof under this Ordinance, from the date of Declaration of the President up to the date when the compensation is paid or deposited in accordance with article 22. The interest due shall accrue on the amount of compensation as established in accordance with this Ordinance.""*

""Il-problema li qamet hi li ejja nassumu li meta ħadniha, l-art kienet tqum Lm10,000, u għaddew għaxar snin u issa dik l-art ġiet tqum Lm20,000. Huwa ġust li l-gvern iħallas 5% fuq l-Lm20,000 għal għaxar snin meta f'ċertu żmien l-art ma kenitx tqum Lm20,000? Li jien inħallsek bil-prezz tal-lum u mhux bil-prezz ta' meta ħadthielek, tagħmel sens, imma li jien inħallas l-interessi wkoll retroattivament b'lura bil-valur tal-lum ma tagħmilx sens.

""Li qegħdin nipproponu huma żewġ affarijiet. Fejn laħqet ħarġet in-notice to treat u stabbiliet u ffriżat il-prezz, dak inħallsu 5% fuq il-valur fin-notice to treat. Fejn ma ħarġitx in-notice to treat kif huma l-maġġoranza ta' l-expropriations - u ma ħarġitx in-notice to treat għaliex id-dipartiment ma kienx jaf lis-sidien min huma, u issa dik solvejniha bis-sistema l-ġdida - nieħdu l-valur ta' meta l-gvern ħadha, nieħdu wkoll il-valur tal-lum, għaliex ladarba ma ħarġitx in-notice to treat il-valur se jogħla, u nagħmlu division by two. Mela fil-każ li semmejt jekk kienet tqum Lm10,000 u llum ġiet tqum Lm20,000, nagħtuk 5% għal għaxar snin fuq Lm15,000. Jien naħseb li dan huwa mod fair. L-ideali hu li kieku tagħmel il-valur kull sena għal għaxar snin u taħdimha bil-5% fuq kull darba u toħroġ average tagħmel division by ten imma din tant tirrikjedi xogħol, u tant tirrikjedi spejjeż, li speċjalment meta wieħed iqis li sa' l-2002 lanqas provvediment legali ma kien hemm fuq l-interessi, naħseb li hija sistema ġusta li naqbdu u ngħidu division by two"".

24. F'dan il-każ ma kienx hemm *notice to treat* u d-dikjarazzjoni tal-President ħarġet fl-1 ta' Marzu 2007. Japplikaw għalhekk l-emendi introdotti bl-Att I u III tal-2006 liema dispożizzjonijiet kienu għadhom fis-seħħ fit-8 ta' Ġunju 2016 meta ngħatat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet numru 21/07FDP fl-ismijiet ***Myriam Chemel Testaferrata Abela et v. Kummissarju tal-Art***. Bla dubju għalhekk, il-formula wżata mill-Awtorita` appellata fil-kalkolu tal-imgħax hija dik legalment applikabbli. L-appellanti jilmentaw iżda illi:

24.1. l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta sostniet illi l-applikazzjoni retroattiva tal-emendi tal-2006 kienu prerogattiva insindikabbli tal-Istat (<u>ir-raba' aggravju</u>);

24.2. l-ewwel Qorti erronjament sostniet illi l-emendi tal-2006 żammew bilanċ ġust u proporzjonali billi skond dawk l-emendi lill-Kap. 88 l-imgħax kien sejjer jinħadem fuq il-valur tal-2007 mentri skont it-tieni skeda tali imgħax jinħadem fuq il-<u>medja</u> bejn il-valur li l-art kellha fid-data meta ttieħed il-pussess mill-Gvern ta' Malta u d-data meta jsir it-trasferiment tagħha b'titolu ta' xiri assolut milll-Gvern filwaqt li skont it-tielet skeda l-imgħax jinħadem fuq il-<u>medja</u> bejn l-ammont offrut mill-Gvern u l-ammont stabbilt mill-Bord. Jargumentaw li ladarba l-imgħax ma jinħadimx fuq is-somma sħiħa, m'hemmx bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk ġenerali (il-<u>ħames aggravju</u>);

24.3. ukoll li kieku għall-grazzja tal-argument kellu jiġi deċiż li l-intimati għamlu sewwa li applikaw l-Kap. 88 kif emendat fl-2006, '*jibqa l-fatt li, jekk l-Iskeda 2 tal-Kap. 88 sejra tinqara fis-sens illi r-riferenza għall-'valur tal-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut tal-art ġie trasferit lill-Gvern ta' Malta hija riferenza għad-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali din l-interpretazzjoni twassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti.'* (is-seba' aggravju);

24.4. l-emendi tal-2006 naqsu wkoll li jagħmlu ġustizzja ma' sidien ta' artijiet esproprjati billi mhux fil-każijiet kollha ħadu in kunsiderazzjoni l-istess fatturi (it-tmien aggravju);

25. Kif tajjeb qalet l-ewwel Qorti, bl-emendi tal-2006 l-appellanti ibbenefikaw minn:

(i) valutazzjoni tal-art skont kemm kienet tiswa fl-1 ta' Jannar 2005 minkejja li l-pussess ittieħed fl-1978, u li ovvjament hi sitwazzjoni iktar favorevoli għall-appellanti minn dak li kienu jipprovdu l-emendi li saru fl-2002;

(ii) l-imgħax bil-5% fis-sena bejn meta sar it-teħid sad-dikjarazzjoni presidenzjali tal-1 ta' Marzu 2007 fuq il-medja ta' kemm kienet tiswa l-art bejn il-perjodu tal-1978 u l-2007.

26. Huwa għalhekk skorrett li l-appellanti jilmentaw minn ksur tad-drittjiet fundamentali tagħhom fuq il-bażi tal-fatt li l-iskeda 2 introdotta bl-emendi li saru fl-2006 ma tipprovdix bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u l-interess ġenerali sempliċement. Dik il-liġi tipprovdi għal imgħax ikkalkulat fuq il-medja tal-valur tal-art bejn id-data meta ttieħed pussess tagħha mill-Gvern u d-data meta l-Gvern akkwista l-art b'xiri assolut. Dak li ma jgħidux l-appellanti hu li qed jilmentaw mill-imsemmija emendi b'mod selettiv u safejn jaqblilhom biss u jinjoraw l-fatt li bis-saħħa tal-istess emendi ġie introdott l-Artikolu 18A tal-Ordinanza li jipprovdi li għall-finijiet ta' valutazzjoni l-art għandha tiġi stmata skont kemm kienet tiswa fl-2005 u mhux meta effettivament ittieħdet mill-Gvern (fl-1978 fi-każ tagħhom).

27. Għalkemm l-ewwel Qorti ma qalitx sew li l-appellanti ma kellhomx aspettativa leġittima li jirċievu l-imgħax kif kienet il-liġi sal-2006 - fir-realta` kellhom jedd miksub – il-jedd li kellhom l-appellanti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att I u III tal-2006 kien għal somma ta' imgħax ferm inqas minn dak li intitolati għaliha skont il-liġi kif emendata b'dawk l-emendi. Għalhekk kull allegazzjoni li l-applikazzjoni retroattiva tal-imsemmija emendi estingwiet aspettativa u/jew jedd miksub li kellhom preċedentement, hija

manifestament u fattwalment bla bażi. Il-Qorti ma tistax ma tosservax li l-appellanti fejn jaqblilhom iridu japplikaw il-liġi skont l-emendi li saru fl-2002 u fejn ma jaqblilhomx iridu japplikaw il-liġi skont l-emendi li saru fl-2006. Pero` jekk l-appellanti jippretendu li għandhom japplikaw l-emendi introdotti bl-Att I tal-2002 għal dak li għandu x'jaqsam ma' imgħax, japplikawhom fl-intier tagħhom u mhux biss f'dik il-parti li tkun taqbel lilhom.

28. Wieħed irid jiftakar li l-valur tal-art fl-2005 ma kienx il-valur tal-art fl-1978 u s-snin ta' wara. Bil-mod li qegħdin jirraġunaw l-appellanti jfisser li matul dawk is-snin kollha l-art kellha l-valur tal-2005. Ħaġa li kulħadd jaf li ma kellhiex. Ir-raġunament tal-appellanti jwassal għas-sitwazzjoni assurda li jekk jintlaqa' jirċievu f'imgħax biss il-valur tal-art għal iktar minn darbtejn.

29. Għalhekk 5% imgħax ta' dak il-valur fuq firxa ta' snin mis-sena 1978 ikun ifisser li s-sidien ikunu ser jirċievu kumpens li apparti li ma jirriżultax mil-liġi, qiegħed jagħtih kumpens eċċessiv għal dak il-perjodu li fih l-art kienet fil-pussess tal-Gvern qabel il-ħruġ tad-dikjarazzjoni tal-President.

30. Fl-aggravju sebgħa, l-appellanti jilmentaw li l-kliem '*meta t-titolu b'xiri assolut ta' l-art ġie trasferit lill-Gvern ta' Malta*' fit-tieni skeda tal-Kap.

88, għandu jiġi nterpretat li bħala d-data tal-kumpens sħiħ u mhux għad-data tal-ħruġ tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali kif pretiż mill-appellati. Kif rajna t-tieni skeda tipprovdi formula kif għandu jiġi kalkolat l-imgħax matul is-snin. Pero` dak l-ilment mhu xejn għajr materja ta' interpretazzjoni tal-liġi ordinarja u mhux wieħed ta' drittijiet fundamentali. Wieħed irid jiftakar li l-kawża in eżami mhijiex azzjoni ċivili. Inoltre ma jirriżultax li l-appellanti qatt ikkontestaw tali interpretazzjoni quddiem il-Bord tal-Arbiraġġ dwar Artijiet. Minflok, adixxew lil din il-Qorti ta' kompetenza straordinarja bl-allegazzjoni li l-interpretazzjoni tal-appellati hija leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom.

31. Mhuwiex fil-mansjoni ta' din il-Qorti biex tiddetermina jekk l-imgħax ikkalkulat mill-appellati nħadimx tajjeb jew ħażin jew jekk id-dispożizzjonijiet applikabbli ġewx interpretati tajjeb o meno. Ir-rwol ta' din il-Qorti huwa li tistabbilixxi jekk kienx hemm ksur tal-jedd fundamentali protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Eżerċizzju li għandu jistabbilixxi jekk fid-data li ngħatat is-sentenza mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet, fil-kumplessità tiegħu l-kumpens flimkien mal-imgħax li għandhom jirċievu l-appellanti skont it-tieni Skeda tal-Kap. 88 huwiex xieraq u proporzjonali.

32. F'kull każ, u għal kull buon fini ssir riferenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Kummissarju tal-Artijiet***, deċiża mill-Qorti tal-

Appell fit-13 ta' Novembru 2018 fejn ġie deċiż illi l-valur "B" fil-formula tat-tieni skeda '*huwa ekwiparat mal-ġurnata meta l-Gvern akkwista t-titolu ta' xiri assolut fuq l-art ... skont l-Artikolu 22(8) tal-Kap. 88*', ossija hekk kif issir id-Dikjarazzjoni mill-President.

33. Kunsidrat dan kollu, mill-atti ma tirriżulta l-ebda prova li fil-kumplessita tiegħu, il-kalkolu tal-kumpens pagabbli lill-appellanti, inkluż l-imgħax ikkalkulat sad-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-1 ta' Marzu 2007 iwassal għal żbilanċ bejn id-drittijiet tal-appellanti u dawk ġenerali bi ksur tad-dritt tal-proprjetà tagħhom kif minnhom allegat.

34. Fir-rigward tat-tmien aggravju, mhuwiex ikkontestat li għal dan il-każ ma tapplikax it-tielet skeda peress li ma kienx każ fejn inħareġ avviż ta' ftehim (*notice to treat).* Madankollu l-appellanti jilmentaw li filwaqt li meta tinħareġ *notice to treat* il-liġi tagħmel distinzjoni kif għandu jiġi kkalkolat l-imgħax meta l-partijiet jikkontestaw l-ammont quddiem il-Bord u meta le, tali distinzjoni ma teżistix fejn ma jkunx każ ta' ħruġ ta' *notice to treat.*

35. Huwa minnu li kieku kellha tiġi applikata l-formula li tinsab fl-iskeda 3 u d-data ta' meta t-titolu b'xiri assolut ta' l-art ġie trasferit lill-Gvern ta' Malta kellu jitqies l-1 ta' Marzu 2007, l-appellanti kienu

jipperċepixxu imgħaxijiet fis-somma ta' madwar €100,000 aktar milli meta tintuża l-formula tal-iskeda 2.

36. Dwar dan l-Awtorità appellata wieġbet illi '*id-distinzjoni saret sabiex sitwazzjonijiet differenti ikunu jistgħu jiġu trattati bl-aktar mod adegwat fis-sitwazzjoni partikolari differenti u li sussegwentament ċertament mhux sabiex tinħoloq xi leżjoni ta-drittijiet tal-bniedem.*'

37. Il-ġustifikazzjoni mogħtija mill-Awtorità appellata fit-tweġiba mhijiex konvinċenti. F'kull każ iżsa, il-fatt waħdu li l-appellanti jirċievu mitt elf ewro (€100,000) inqas milli kieku l-liġi kienet tipprovdi għal komputazzjoni differenti bħal ma għamlet fil-każ tal-iskeda 3 applikabli għal dawk il-każijiet fejn kien inħareġ *notice to treat,* ma jfissirx illi fil-kumplessita tiegħu, il-kalkolu tal-kumpens pagabbli lill-appellanti, inkluż l-imgħax ikkalkolat skont il-formula stipulata fit-tieni skeda u li b'kollox jammonta għal iktar minn €4,418,069, jagħti lok għal żbilanċ bejn id-drittijiet tal-appellanti u dawk ġenerali bi ksur tad-dritt tal-proprjetà tagħhom kif minnhom allegat.

IL-PERJODU BEJN L-2007 U L-2016 – L-EWWEL AGGRAVJU U L-PERJODU SUSSEGWENTI GĦAD-DEĊIŻJONI TAL-BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET TAT-8 TA' ĠUNJU 2016 – IT-TIELET AGGRAVJU

38. Permezz tal-<u>ewwel aggravju</u> tagħhom l-appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti laqgħet biss limitatament it-talbiet tagħhom billi llikwidat kumpens non-pekunarju fis-somma ta' €20,000 għall-fatt li sal-lum ma tħallsux kumpens għat-teħid tal-art tagħhom liema art ilha fil-pussess tal-Gvern mill-1978. Jikkontendu iżda li l-ewwel Qorti kellha wkoll tilqa' t-talbiet tagħhom, '*minħabba li l-imgħax li l-intimati lesti jħallsu fuq il-kumpens likwidat mill-Bord ta' Arbitraġġ dwar l-Artijiet m'huwiex wieħed ġust u jirrendi l-kumpens totali ineffettiv, sproporzjonat u nsuffiċjenti.*' Isostnu li l-ewwel Qorti kkunsidrat biss l-imgħaxijiet li jistgħu jitħallsu għall-perjodu bejn l-1978 u 2007, u ċioé d-data ta' meta l-Gvern ħa pussess fiżiku tal-art sa meta kienet ippubblikata l-Gazzetta tal-Gvern li fiha hemm id-dikjarazzjoni tal-President. Jilmentaw li l-ewwel Qorti naqset tapprezza l-fatt li għal madwar għaxar snin sħaħ bejn l-2007 u l-2016 meta l-Bord iddeċieda li l-kumpens dovut għall-istess art jammonta għal aktar min żewġ miljuni u nofs Ewro, l-imgħax akkumulat fuq is-somma ta' €145,026.80 depożitata mill-Awtorità appellata f'kont bankarju fl-2007 huwa rriżorju. Fir-rigward tal-fatt li fuq dan l-ewwel Qorti rrimarkat li llum il-banek ma jagħtux imgħaxijiet għoljin jilmentaw illi l-imgħax għandu jingħata biex jikkalibra t-trapass taż-żmien u ma għandu l-ebda konnessjoni ma' kemm hija r-rata tal-imgħaxijiet fil-banek. Jgħidu li huma tilfu porzjon art u jridu jitħallsu tagħha mingħajr ma jkun hemm telf f'dak il-valur minħabba l-imgħoddija taż-żmien. Għalhekk jippretendu imgħax bir-rata ta' 5% fuq il-valur sħiħ likwidat mill-Bord, ċioé fuq is-somma ta'

€2,579,036 sal-2016 (billi minn hemm 'il quddiem jippretendu rata ta' imgħax għola kif jikkontendu f'aggravju ieħor).

39. Permezz tat-tielet aggravju l-appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti qieset il-kwistjoni dwar l-imgħaxijiet wara d-data tas-sentenza bħala waħda prettament ċivili u ma tathom l-ebda kumpens fir-rigward u lanqas ordni biex tali kumpens jitħallas.

40. Dawn iż-żewġ aggravji huma infondati. L-art in kwistjoni kienet trasferita lill-Awtorità appellata fl-1 ta' Marzu 2007 u dan b'applikazzjoni tal-Artikolu 22(8) tal-Kap. 88. Minn hemm 'il quddiem, il-kwistjoni dwar l-imgħax hija waħda purament ċivili. F'dan il-kuntest issir riferenza għall-każijiet fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Kummissarju tal-Artijiet*** [18] u ***Mario Degiorgio pro et noe v. Kummissarju tal-Artijiet.***[19]

41. F'kull każ u biss għall-grazzja tal-argument, fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-appellanti ma ppreżentaw l-ebda valutazzjoni aġġornata tal-art *de quo* b'dan illi in atti ma hemm l-ebda prova in sostenn tal-allegazzjoni li l-imgħax sħiħ minnhom pretiż jikkalibra t-trapass taż-żmien, kif allegat minnhom.

IL-KUMPENS TA' €20,000 GĦAT-TRAPASS TA' ŻMIEN – ID-DISA' AGGRAVJU

[18] Rikors numru 20/10, Qorti tal-Appell 13 ta' Novembru 2018.
[19] Rikors numru 9/15 FDP, Qorti tal-Appell 13 ta' Novembru 2018.

42. Permezz tad-disa' aggravju l-appellanti jilmentaw li tenut kont il-valur tal-art determinat mill-Bord u t-trapass ta' żmien minn meta ttieħdet l-istess (42 sena), kumpens ta' €20,000 huwa baxx wisq biex verament jikkumpenshom għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom.

43. Il-kumpens mogħti mill-Qorti tal-Prim'Istanza jirrappreżenta esklussivament danni morali minħabba d-dewmien sabiex jitħallas lilhom il-kumpens u imgħax dovut skont is-sentenza tal-Bord tas-16 ta' Ġunju 2018. Kif ġustament deċiż mill-ewwel Qorti, l-appellanti kellhom jadixxu lill-qrati ċivili ordinarji bil-pretiżi tagħhom għal imgħax oltre dak li hija lesta tħallashom l-Awtorità appellata b'dan illi, in linea ta' danni non-pekunarji għad-dewmien fil-ħlas, ma hemm l-ebda lok għal kumpens ulterjuri.

IL-KAP TAL-ISPEJJEŻ – L-GĦAXAR AGGRAVJU.

44. Permezz ta' l-għaxar aggravju l-appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti kellha tikkundanna lill-appellata sabiex tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji ġialdarba laqgħet it-talbiet tal-appellanti, ukoll jekk limitatament u ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-intimati appellati.

45. Lanqas dan l-aggravju mhu ġustifikat. L-ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tal-appellanti *in parte*. Ir-rikorrenti ma ngħatatx raġun fl-ilment

prinċipali tagħha. Għalhekk kienet altru milli ġustifikata li tqassam l-ispejjeż ġudizzjarji bejn l-appellanti u l-Awtorità appellata.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontrihom u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm