MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-7 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 960/2009

B&B Property Development Company Limited (C-1329)

kontra

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-5 ta' Ottubru 2009 li jaqra hekk –

1. Illi s-socjeta` esponenti gia` maghrufa bhala Z.P.S. Limited, (Dok A – rizoluzzjoni dwar it-tibdil fl-isem), permezz ta` kuntratt ta` akkwist fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tad-9 ta` Jannar 1981, hawn anness u markat

bhala Dok B, xtrat u akkwistat bhala libera u franka l-art maghrufa bhala Ta` Xolxia fil-limiti ta` Haz-Zabbar tal-kejl ta` cirka tlett itmien pari ghal cirka tlett elef tlett mija u tnejn u sebghin metri kwadri (3372 metri kwadri), kif ahjar deskritta fl-istess imsemmi kuntratt u pjanta hemm annessa ;

2. Illi l-konvenut odjern, in segwitu ta' dikjarazzjoni maghmula fit-30 ta' Novembru 1989 mill-Eccellenza tieghu l-President ta` Malta bis-sahha tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta` Malta gia` maghrufa bhala l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta` Artijiet ghal Skopijiet Pubblici u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ai termini tal-Artikolu 9(1) tal-istess Ordinanza taht avviz numru seba` mija u tnejn (702) hawn annessa u mmarkata Dok. C, esproprija b'xiri assolut mill-poter tas-socjeta` esponenti parti diviza mill-porzjoni ta` art hawn fuq deskritta, ossija cirka mija u sbatax-il metru kwadru (cirka 117-il metru kwadru) formanti parti mill-art surriferita ;

3. Illi l-istess konvenut, in segwitu ta` dikjarazzjoni ohra li saret fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta` Settembru 1991 taht l-avviz numru sitt mija u tlieta u erbghin (643) hawn anness u markat Dok D, esproprja b'xiri assolut mill-poter tas-socjeta` esponenti parti diviza ohra mill-porzjoni ta` art hawn fuq deskritta, ossija cirka erba` mija u hamsin metru kwadru, (cirka 450 metru kwadru) formanti parti mill-art surriferita ;

4. Illi ghalkemm il-konvenut ilu diversi snin li ha pussess tal-art hawn fuq deskritta, huwa ma ha l-ebda pass sabiex jistabilixxi l-kumpens gust dovut lis-socjeta` esponenti ghall-art esproprijata u li jinnotifika lis-socjeta` esponenti bl-istima tal-kumpens illi l-konvenut irid ihallas ghal din l-art ;

5. Illi s-socjeta` esponenti, permezz ta` ittra ufficjali datata 3 ta` Settembru 2009 ai termini, inter alia, tal-Artikolu 460(1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta, interpellat lill-Kummissarju tal-Artijiet konvenut sabiex ihallasha kumpens gust ghall-art esproprijata kif jipprovdi l-istess Kap. 88 tal-Ligijiet ta` Malta Dok E ;

6. Illi b'ittra bonarja datata 17 ta` Settembru 2009, il-konvenut informa lis-socjeta` esponenti li l-kaz taghha qed jinghata l-attenzjoni mehtiega Dok F;

7. Illi s-socjeta` attrici ghadha sal-lum ma rcevietx l-avviz ghal ftehim ai termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta` Malta u ghalhekk l-istess socjeta` ghadha ma rcevietx il-kumpens gust dovut lilha skond il-ligi ghall-espropriju surriferit.

Ghaldaqstant jghid il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni li jidhrilha tkun xierqa u opportuna :

i. Tikkundanna lill-Kummissarju konvenut sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, jipprocedi billi jinnotifika b'mod formali lis-socjeta` esponenti b'avviz ghall-ftehim, ossija bl-ammont ta` kumpens li huwa jkun lest li jhallas lis-socjeta` esponenti fir-rigward tal-porzjonijiet ta` art surriferiti illi gew esproprijati mill-poter tas-socjeta` esponenti.

ii. Tistabilixxi r-rata ta` imghax u d-data b'effett minn meta ghandu jithallas dan l-imghax mill-Kummissarju konvenut lis-socjeta` esponenti fuq il-valur tal-kumpens li jigi talvolta dikjarat mill-istess Kummissarju konvenut;

Bl-ispejjez kontra l-Kummissarju konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija attrici u l-elenku ta' dokumenti esebiti minnha.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenut prezentata fl-10 ta` Novembru 2009 li taqra hekk –

1. Illi fis-26 ta` Ottubru 2009 l-esponent gie notifikat bir-rikors guramentat tas-socjeta` rikorrenti ;

2. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-art in kwistjoni ;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jincahdu peress illi dawn huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut.

Qieset il-provi tal-partijiet u cioe` x-xhieda ta` Norman Buckle li tressqet bil-procedura tal-affidavit mill-kumpannija attrici ("B&B") flimkien mad-dokument li kien hemm anness (fol 40 sa 44), id-dokument li kien prezentat minn B&B a fol 53, ix-xhieda *viva voce* ta` Margaret Falzon mid-Dipartiment tal-Artijiet u t-tliet dokumenti li pprezentat, id-dokument li kien prezentat minn B&B a fol 65, u l-erba` dokumenti li pprezenta l-konvenut (fol 77 sa 84).

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-kumpannija attrici prezentata fis-27 ta` Awissu 2010 (fol 87 u 88).

Rat in-nota responsiva tal-konvenut prezentata fl-10 ta` Novembru 2010 (fol 91 u 92).

Rat id-digriet moghti fl-udjenza tal-11 ta` Novembru 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza in difett ta` ostakolu.

Rat li llum ma hemm l-ebda ostakolu sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkunsidrat :

Permezz ta` kuntratt tad-9 ta` Jannar 1981 (Dok B) il-kumpannija Z.P.S. Limited [C-1329] (illum jisimha B&B Property Development Company Limited u cioe` il-kumpannija attrici – ara Dok A) xtrat u akkwistat *l-art maghrufa bhala Ta` Xolxa fil-limiti ta` Haz-Zabbar … tal-kejl ta` circa tliet itmiem, pari ghal circa tliet elef tliet mija u tnejn u sebghin metri kwadri (3372 mk) konfinanti mit-tramuntana ma` Saint Anthony Street, min nofsinhar ma` propjeta` tal-venditur nominee, u mill-puntnt ma` beni tal-aventi kawza tal-kompraturi in parti u in parti ma` beni tal-kompratrici, u lvant ma` Saint Joseph Street libera u franka bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghha.*

Permezz ta` dikjarazzjoni tal-President ta` Malta (Dok C) pubblikata fit-30 ta` Novembru 1989 fil-Gazzetta tal-Gvern bhala avviz nru. 702, kien dikjarat li … *10. bicca art tal-kejl ta` 565 metru kwadru – li tinkludi fuqha parti minn razzett – li tmiss mill-punent u mit-tramuntana ma` propjeta` tal-Kunvent ta` San Duminku, il-Birgu, u mil-lvant ma` triq pubblika* kienet mehtiega ghal skop pubbliku

skond id-disposizzjonijiet tal-Kap.88 u li l-akkwist taghha kellu jkun b`xiri assolut.

Jirrizulta li cirka mija u sbatax-il metru kwadru (117 mk) minn din l-art kienu parti mill-art li kienet akkwistat bid-Dok.B fuq riferit. Il-Gvern kien ha din l-art f`Marzu 1987 (ara l-art markata 10C fid-Dok MF1 u MF2).

Permezz ta` dikjarazzjoni tal-President ta` Malta (Dok D) pubblikata fl-10 ta` Settembru 1991 fil-Gazzetta tal-Gvern bhala avviz nru. 643, kien dikjarat li … *8. bicca art tal-kejl ta` 715-il metru kwadru li tmiss mix-xlokk ma` triq pubblika, mit-tramuntana u min-nofsinhar ma` propjeta` tal-prokuratur tal-Kunvent ta` San Duminku tal-Birgu* kienet mehtiega ghal skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet tal-Kap.88 u li l-akkwist taghha kellu jkun b`xiri assolut.

Jirrizulta li cirka erba` mija u hamsin -il metru kwadru (450 mk) minn din l-art kienu parti mill-art li l-kumpannija attrici kienet akkwistat bid-Dok.B. Il-Gvern kien ha l-art f`Awissu 1985 (ara l-marka 8A fid-Dok MF3).

Norman Buckle direttur ta` B&B (fol 40) jixhed li z-zewg bicciet art tal-kumpannija attrici kienu gew okkupati mill-konvenut fl-1985 bhala parti parti mill-Marsaskala Bypass u minn St. Joseph Street, Zabbar. B&B kienet tat lid-Dipartiment tal-Artijiet id-dokumenti kollha li kienu jippruvaw it-titolu taghha ghall-art in kwistjoni. Pero` la hareg in-*notice to treat* u lanqas inghata kumpens. Skond l-istess xhud,, qatt ma kien hemm problemi ta` provenjenza (*root of title*) tant li fit-30 ta` Settembru 2009 sar kuntratt (fol 41 sa 44) bejn il-konvenut u B&B dwar parti ohra mill-istess art li kienet akkwistata bid-Dok B u li kienet ukoll ittiehdet ghal skop pubbliku fejn il-kumpannija attrici rceviet kumpens.

Il-konvenut ghazel li ma jaghmilx kontroezami lix-xhud Norman Buckle.

Fit-3 ta` Settembru 2009, B&Bipprezentat ittra ufficjali (Dok F) kontra l-konvenut fejn dan kien interpellat sabiex ihallasha l-kumpens dovut ghaz-zewg porzjonijiet ta` art taghha fuq riferiti li ttiehdu. L-intimat wiegeb b`ittra tal-avukat tieghu tas-17 ta` Settembru 2009 (Dok E) fis-sens illi l-kwistjoni kienet qeghda *tinghata l-attenzjoni kollha mehtiega u dan bil-ghan li fil-futur jittiehdu l-passi kollha mehtiega biex jigi finalizzat l-process.* Dokumenti ohra nbaghtu lill-konvenut permezz ta` ittra tal-avukat ta` B&B datata 23 ta` Settembru 2009 (fol 53). Fl-istess ittra jinghad hekk - … *Inti tifhem li l-klijenti tieghi ilhom ghal aktar minn 20 sena jistennew il-kumpens minghand id-dipartiment u issa li ghandek il-prova tat-titlu, ma hemmx lok ghal aktar dewmien sabiex tohrog in-notice to treat.*

Skond B&B, sad-data tal-presentata ta` din il-kawza u cioe` 5 ta` Ottubru 2009, xejn ma kien finalizzat unikament minhabba l-konvenut.

Fix-xhieda taghha, Margaret Falzon mid-Dipartiment tal-Artijiet ikkonfermat li z-zewg bicciet art in kwistjoni kienu gew esproprijati mill-Gvern. Ikkonfermat ukoll li kienu prezentati l-kuntratti ghall-prova tat-titolu. Dak li wassal sabiex ma tohrogx in-*notice to treat* kien *shortage of funds*. Kif ukoll ghaliex apposita formola dwar *root of title* ma kenitx saret minn B&B. Ix-xhud tghid izda li dik il-formola baqghet pendenti ghaliex ma kienx hemm flus. Skond ix-xhud, B&B ikkompletat dak li kien rikjest minnha mid-Dipartiment fil-mori tal-kawza. Ix-xhud tghid li qabel l-2009, id-Dipartiment ma kienx jaf min kienu s-sidien tal-artijiet in kwistjoni. Il-kuntratti waslu ghandhom f`Settembru 2009. Tikkonferma li waqt li kien qieghed isir l-iskambju ta` korrispondenza ma` B&B, ma saritx talba ghall-provenjenza tal-art.

Ikkunsidrat :

Bil-Kap.88 tal-Ligijiet ta’ Malta, huwa regolat l-akkwist ta’ artijiet mill-Gvern ghal skopijiet pubblici. L-ghan ewlieni ta` din il-ligi mhuwiex biss li tassigura li l-Gvern jiehu l-art ghal skopijiet pubblici u fl-interess pubbliku, u allura ghax ikun qieghed jaghmel hekk ma jkunx imfixkel fit-tehid tal-propjeta` mill-privat, izda tara li min ghandu jedd mhux biss jiehu kumpens xieraq izda li jkollu wkoll access ghal tribunal indipendenti. Il-Kap.88 jaghti dritt lill-Gvern li jiehu l-art ghal skopijiet pubblici u fl-interess pubbliku anke qabel ma jkun hemm decizjoni finali dwar il-kumpens li ghandu jithallas. Dan id-dritt jirrizulta mill-Art.12 li jaqra hekk -

(1) Fi żmien erbatax-il gurnata mill-gurnata tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, meħtiega taħt l-artikolu 9(1), ta’ dikjarazzjoni magħmula taħt l-artikolu 3, is-sid tal-art, jew min jokkupaha, jekk ikun hemm, għandhom jagħtu f’idejn l-awtorita kompetenti l-pussess tagħha …

(2) Wara li jgħaddi ż-żmien imsemmi fis-subartikolu (1) l-awtorita` kompetenti tista’ mingħajr ebda formalita oħra tidħol f’din l-art u tieħu pussess tagħha jew tawtorizza lil xi ħadd biex jidħol f’din l-art u jieħu pussess tagħha u, minkejja xi restrizzjoni li jkun hemm fuq din l-art b’kull ligi oħra jew b’kull dokument jew xort’oħra, tagħmel jew tawtorizza lil xi ħadd li jagħmel f’din l-art jew fuqha jew dwarha kull xogħol jew ħag`oħra tkun li tkun li xi ħadd li jkollu interess illimitat f’din l-art ikollu jedd li jagħmel bis-saħħa ta’ dak l-interess salv l-obbligu ta’ xi awtorita` kompetenti li terga` tqiegħed kif kienet l-art jew tħallas kumpens għal kull dannu magħmul jekk fil-każijiet
permessi f’din l-Ordinanza l-akkwist ma jkunx tkompla …

Fl-istess waqt il-ligi taghti jedd lis-sid tal-art li jkun notifikat bid-dikjarazzjoni tal-President ta` Malta dwar il-htiega tat-tehid tal-proprjeta’, u bl-Avviz ghall-Ftehim fejn issir l-offerta ghall-akkwist u t-titolu. Bl-Avviz ghall-Ftehim

jigi rikonciljat l-interess pubbliku fit-tehid tal-art mal-interess privat.

Fil-kaz tal-lum, mhux kontestat illi l-proceduri għat-teħid tal-art taħt il-Kap.88 għadhom ma ntemmux, u li l-art għadha *formalment* proprjeta` ta` B&B. Dan premess irid jinghad li l-Kap.88 ma jimponi l-ebda terminu lill-konvenut sabiex johrog l-Avviz ghall-Ftehim u ghalhekk il-kumpens ma jkunx jista` jigi determinat u lanqas jithallas. Fil-kaz tal-lum hekk gara. Ghaliex ghalkemm saret id-dikjarazzjoni tal-President li kienet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, il-kumpannija attrici li ghandha jedd ghal kumpens ghaliex zewg bicciet art taghha ttiehdu ghal skopijiet pubblici ma tistax tithallas kumpens ghaliex fid-data tal-presentata tar-rikors mahluf, il-process ghall-ghoti tal-kumpens ma setax jitwassal ghal tmiemu, billi l-Avviz ghall-Ftehim baqa` ma harigx.

Dik tentata mill-kumpannija attrici hija procedura primarjament intiza sabiex din il-Qorti timponi terminu lill-konvenut sabiex jagixxi u jwettaq l-obbligi li dahal ghalihom fil-konfront tal-kumpannija attrici. B&B qeghda tadixxi din il-Qorti b`azzjoni ordinarja sabiex jigi assikurat li titwettaq obbligazzjoni bla terminu li tinkombi lill-konvenut. Jekk din il-Qorti tilqa` t-talba, allura l-konvenut ikollu jagixxi (ara – "**Tabone vs Kummissarju tal-Art**" – PA/AJM – 2 ta` Ottubru 2002). Fil-kaz tal-lum, irrizulta li qabel saret din il-kawza l-konvenut kien interpellat mill-kumpannija attrici b`ittra ufficjali tat-3 ta` Settembru 2009 sabiex jirregola ruhu izda baqa` ma ffinalizzax mqar fil-mori ta` din il-kawza. Din il-Qorti tghid li fit-twettieq ta` l-interess pubbliku li jaqa` fost il-mansjonijiet u r-responsabilita` tieghu, l-Ezekuttiv u cioe` il-Gvern ghandu jkun tal-ewwel li jaghti ezempju tal-harsien tal-ligi u tal-osservanza ta` *the rule of law.* Fil-kaz tal-lum, irrizulta li ghalkemm il-Gvern kiseb l-art, u allura nqeda biha, anke jekk ghal skopijiet pubblici, huwa baqa` inattiv ghal xi snin sabiex jara li tinhareg id-dikjarazzjoni tal-President ta` Malta, u ghal bosta aktar snin sabiex iwassal il-procedura

tal-ghoti tal-kumpens sal-ahhar, fatt li baqa` ma avverax ruhu.

Din il-Qorti tirriskontra konflitt fix-xhieda ta` Margaret Falzon mid-Dipartiment tal-Artijiet ghaliex minn naha wahda tixhed li r-raguni ghala ma harigx l-Avviz ghall-Ftehim kienet ghaliex ma kienx hemm fondi disponibbli sabiex jithallas il-kumpens, u min-naha l-ohra tghid li l-Avviz ghall-Ftehim baqa` s-snin ma hareg ghaliex B&B baqghet ma tatx lid-Dipartiment ir-*root of title* bhala prova li l-art in kwistjoni kienet propjeta` taghha. Skond ix-xhud, B&B kienet mistennija toqghod ma` procedura pre-stabbilita u dan B&B ghamlitu biss fil-mori tal-kawza. Fix-xhieda taghha, l-istess xhud tirreferi ghal kuntatti li d-Dipartiment kellu mas-sidien tal-art precedenti ghal B&B izda din il-Qorti ma tarax li, abbazi tal-evidenza in atti, dak l-iskambju ta` kuntatti kien qed jirreferi ghall-artijiet in kwistjoni.

Din il-Qorti tghid li dik moghtija mir-rapprezentant tal-konvenut mhix raguni tajba li tesonera lill-konvenut mir-responsabilita` ghad-dewmien. Jekk il-problema kienet *shortage of funds* u kien biss fil-mori tal-kawza li B&B giet *fully compliant*, allura xorta wahda ma kienx se johrog l-Avviz ghall-Ftehim ghaliex flus disponibbli ma kienx hemm, u allura id-dewmien kien se jkompli jizdied. Mix-xhieda ta` Margaret Falzon, ma jirrizultax bhala fatt meta d-Dipartiment kellu l-ahhar flus disponibbli biex jithallsu bhala kumpens, u lanqas ma rrizulta li issa, li skond Margaret Falzon, B&B kienu *fully compliant* meta kien se jkun hemm l-allokazzjoni tal-fondi. Dawn huma incertezzi oggettivi fil-posizzjoni tal-konvenut li huma inaccettabbli ghal din il-Qorti. Kif qalet il-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza "**Scutari v. Modova**" (App. No. 20864/03) deciza fis-26 ta` Lulju 2005 : "*Lack of funds is not a justification for delay in meeting awards of compensation … An excessive delay in paying compensation awarded for the nationalisation of property will also engage Article 1 Protocol 1 since it constitutes an interference with the right of peaceful enjoyment of*

possession."

Din il-Qorti tifhem illi xi drabi l-proceduri jridu jieħdu t-tul tagħhom, specjalment fejn sid l-art ma jkunx ben identifikat, u allura għandu jingħata lill-awtorita` żmien ragonevoli sabiex tagħmel dak li trid il-ligi. Pero` ghal din il-Qorti li l-awtorita` kompetenti thalli ghaddejja aktar minn ghoxrin sena, bhal fil-kaz tal-lum, mit-tehid tal-art mhuwiex zmien ragonevoli sabiex jinbeda l-process tal-likwidazzjoni u l-ħlas tal-kumpens lis-sid. Mhuwiex ragonevoli anke ghaliex għal dawk is-snin kollha tkun qiegħda tinqeda bil-proprjeta tas-sid.

Fic-cirkostanzi din il-Qorti tghid li kien jinkombi lill-konvenut li ladarba kiseb art tal-privat ghal skopijiet pubblici huwa kellu jassikura li jkollu *in place* proceduri snelli, hielsa minn burokrazija zejda, sabiex l-kumpens dovut lis-sidien tal-art mehuda jithallas fi zmien ragonevoli. Din il-Qorti tasal biex tghid li l-proceduri li qieghed ihaddem il-konvenut propju ghaliex huma intizi sabiex ikopru l-posizzjoni tal-konvenut, min-natura taghhom igibu l-burokrazija, itaqqlu l-*iter* ta` *file* minn ufficjal ghal iehor fl-istess Dipartiment bir-riskju li l-*file* jispicca jintilef (kif gara fil-kaz tal-lum) u bil-konsegwenza li l-ghoti tal-kumpens jitqieghed fuq il-"*backburner bil-fjamma tnemnem*".

In kwantu ghas-sottomissjoni tal-konvenut fis-sens li kien hemm certa tnikkir da parti tal-kumpannija attrici, it-twegiba taghtiha s-sentenza tas-6 ta` April 2006 moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "**<u>Schembri et v. Avukat Generali et</u>"** li rriteniet illi -

"L-intimati qed jippretendu li r-rikorrenti messhom hadu passi biex jigi impost terminu fuqhom biex jiehdu passi li tridhom jiehdu l-ligi. Il-Qorti ma taqbilx ma' dak sottomess billi l-obbligu li jagixxu hu impost mil-ligi fuq l-awtorita' kompetenti u mhux fuq ir-rikorrenti u ghalhekk l-awtorita' hija responsabbli ghad-dewmien li kien hemm f'dan il-kaz

biex inbdew il-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet".

Lanqas sal-lum il-konvenut ghadu ma hareg l-Avviz ghall-Ftehim. Ghalhekk ma jistax jghid li kien hemm inattivita` da parti tal-kumpannija attrici fil-harsien tad-drittijiet taghha. Del resto kwalunkwe nuqqas li jista` possibilment jigi allegat jew attribwit lill-kumpannija attrici talli forsi ma mi9n-naha taghha ma affrettatx il-proceduri li kellhom iwasslu ghall-ghoti tal-kumpens b`ebda mod ma jikkompensa jew iwarrab l-obbligu generali tal-Gvern li jassikura li dawk il-proceduri jkunu jistghu jigu kondotti u finalizzati fi zmien ragjonevoli.

Daqstant dwar l-ewwel talba attrici li qeghda tkun milqugha fit-termini li sejjer jinghad fid-*decide*.

Ikkunsidrat :

In kwantu ghat-tieni talba attrici, din il-Qorti tghid li ghall-kaz tal-lum japplika l-Art.18A li kien iddahhal gdid fil-Kap.88 bis-sahha tal-Att I tal-2006. L-Art.18A jaqra hekk –

Minkejja kull dispozizzjoni ohra ta' din l-Ordinanza jew ta' xi ligi ohra, il-valur ta' xi art –

(a) li fl-1 ta' Jannar 2005 tkun fil-process li tigi akkwistata ;
(b) li dwarha tkun inharget dikjarazzjoni taht l-Artikolu 3 qabel il-5 ta' Marzu 2003 ; u
(c) li dwarha ma jkunx inhareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 taht id-dispozizzjonijiet ta' din l-Ordinanza kif fis-sehh qabel id-data msemmija f'dan il-paragrafu,

ghandu, bla hsara ghal kull imghax li jkun dovut sal-pagament taht l-Artikolu 12(3), ikun il-valur taghha kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

Mela ghall-fatti kif irrizultaw fil-kawza tal-lum, il-valur tal-art rilevanti huwa l-valur taghha kif kien fl-1 ta` Jannar 2005.

Barra minn hekk, l-Art.12 tal-Kap.88, kif emendat, igħid illi flok danni għall-okkupazzjoni għandu jitħallas imgħax bil-ħamsa fil-mija (5%) fis-sena maħdum mhux fuq kemm tassew tiswa l-proprjeta iżda fuq il-valur muri fuq l-
Avviż għall-Ftehim.

Fis-sentenza taghha tal-14 ta` Frar 2011 moghtija fil-kawza **<u>"Calleja et vs Kummissarju tal-Artijiet et"</u>** il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet analizi ta` dawn id-disposizzjonijiet fl-ambitu tal-mertu ta` indole kostituzzjonali li kellha quddiemha u *inter alia* rrilevat hekk -

Qabel l-2003, il-Kap. 88 ma kien fih l-ebda dispozizzjoni dwar il-hlas ta' kumpens li jkopri l-perjodu minn meta l-Gvern jiehu l-art sad-data meta jsir il-kuntratt ta' trasferiment. Il-Gvern kien ex gratia jhallas kumpens bir-rata ta' 5% fuq il-prezz finali.

Fl-2003 ghalhekk dahal l-Avviz Legali 77/2003 li bih gie introdott is-subartikolu 12(3) u ddahhlet formula kif ghandu jinhadem il-kumpens cioe` fuq average bejn il-valur li jkun hemm fl-Avviz ghall-Ftehim u l-valur li jistabilixxi l-LAB u jithallas imghax bil-5% fuq dak l-ammont.

Imbaghad fl-2006 dahlet l-emenda bl-Att I tal-2006 fuq referita li permezz taghha gie dikjarat illi dawk l-artijiet kollha li qeghdin fil-process li jigu esproprjati, l-valur taghhom gie ffissat bhala l-valur li kellhom dawk l-artijiet fl-

2005. Il-Gvern b'hekk dahhal cut-off date b'ligi.

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-legislatur ghandu dritt jirregola l-kumpens li jrid jithallas lis-sid li tittehidlu l-art basta li dan jigi kkumpensat b'mod xieraq u skont kif titlob il-ligi minghajr ma dan jigi deprivat mill-ammont li kien ikun intitolat ghalih kieku ma sarux l-emendi fil-ligi.

Dment li l-ammont li jithallas is-sid ghall-art li tittehidlu jkun ragjonevoli in relazzjoni ma' dak li ttiehed, m'hemm ebda obbligu li l-Gvern jintrabat ma xi sistema partikolari ta' kumpens jew li ma jintroducix emendi necessarji ghal ligi. Ghalhekk fil-kaz in ezami m'ghandux jigi prezunt li s-sistema li kienet tapplika qabel it-2003 ghandha tibqa' tapplika ghal dejjem nonostante li dahlet l-emenda.

Ir-rikorrenti m'ghandhom ebda dritt fundamentali ghal xi kumpens ekwivalenti ghall-prezz korrenti jew market value tal-art fiz-zmien meta jsir il-kuntratt ta' trasferiment jew xi dritt fundamentali li jibqghu jgawdu mill-inflazzjoni fil-prezzijiet sakemm jithallas il-kumpens.

Jigi rilevat ukoll li l-mizura li tigi stabbilita data bhala valur hija mizura li kienet diga` tezisti meta kien jinhareg l-Avviz ghall-Ftehim billi f'dak il-mument kien jigi ffissat il-prezz li qed jigi offrut. Il-Gvern dahhal cut-off date bil-ligi, qisu hareg Avviz ghall-Ftehim bil-Ligi.

Ghalhekk dak li ghandu jsir huwa li jigi ezaminat jekk il-kumpens offrut mill-Gvern skont il-Ligi kif emendata kienx wiehed xieraq u proporzjonat ghall-art li ttiehdet. Biex jinhadem il-kumpens wiehed irid jara kemm attwalment kien il-valur tal-art meta ttiehdet u kemm hu l-valur fl-2005 u wiehed izid l-imghax sakemm isir il-hlas effettiv. Hu f'dak l-istadju li jista' jinghad jekk il-kumpens huwiex wiehed gust jew le. Dan il-kumpens ghad irid jigi stabbilit mill-LAB.

Fir-rigward tat-tieni talba attrici din il-Qorti sejra tidderigi ruhha fuq dan il-pronunzjament filwaqt li tiddikjara

li sejra tiskarta l-ahhar paragrafu fin-nota ta` sottomissjonijiet tal-kumpannija attrici (ara l-ahhar paragrafu a fol 88) stante li dak li jinghad f`dak il-paragrafu mhux sottomissjoni izda prova gdida. U stante li l-istadju tal-provi tal-partijiet kien maghluq, u stante li ma saret l-ebda talba mill-kumpannija attrici sabiex tinghata permess tressaq dik il-prova, din il-Qorti sejra tqisha bhala inammissibbli.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi hekk –

Tilqa` l-ewwel talba u tordna lill-konvenut sabiex sa zmien ta' tliet xhur mil-lum jaghmel dak kollu li ghandu jsir min-naha tieghu sabiex jintemmu l-proceduri ghax-xiri b`titolu assolut tal-artijiet in kwistjoni fuq riferiti, kif iridu d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluz il-hrug tal-avviz ghall-ftehim u relattiva notifika lill-kumpannija attrici tal-ammont ta` kumpens li huwa jkun lest li jhallas ghall-akkwist tal-istess artijiet.

Tipprovdi dwar it-tieni talba billi tghid li, kif iridu d-disposizzjonijiet tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta` Malta, il-valur tal-artijiet in kwistjoni ghandu jigi stmat fuq il-valur taghhom fl-1 ta` Jannar 2005, u tghid li ghandu jiddekorri imghax ta` hamsa fil-mija (5%) fis-sena fuq fuq il-valur tal-istess artijiet fl-1 ta` Jannar 2005 kif se jkun dikjarat mill-konvenut fl-avviz ghall-ftehim li l-konvenut gie ordnat johrog skond ma din il-Qorti pprovdiet dwar l-ewwel talba.

Tordna li l-ispejjez ta` din il-kawza jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------