6 ta' Novembru, 1961

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo., O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Anthony Cassar et.

versus

Eric James Thompson ne.

Esproprijazzjoni — Bejgħ — Avvjament — Imgħax — Art. 358, 1484 u 1397 tal-Kodiċi Ċivili.

Min jitlef l-avvjament inerenti għal fond li jiġi esproprijat u minħabba dik l-esproprijazzjoni, għandu dritt għal indenniżż ġust bis-saħħa tal-prinċipju ġenerali illi ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jitlaq minn idejh il-proprijetà tiegħu ħlief bi ħlas ta' indenniżż ġust.

Ir-regola illi l-imgħax fuq kreditu ta' natura ċivili ma jibdiex jgħaddi ħlief minn meta ssir il-likwidazzjoni u l-interpellazzjoni għall-ħlas b'att ġudizzjarju, anki fil-każ ta' danni konsistenti fid-dewmien tal-ħlas ta' flus, issib eċċezzjoni fil-każ ta' bejgħ ta' oġġett fruttiferu, fejn il-venditur għandu imgħax fuq il-prezz mill-ġurnata tal-bejgħ, meta l-ħlas tal-prezz ma jsirx dak inhar stess tal-bejgħ; u għalhekk, billi l-esproprijazzjoni hija ekwiparata għal bejgħ forzus, u l-bejgħ huwa perfett malli bejn il-partijiet isir il-ftehim fuq il-ħaġa u fuq il-prezz, l-esproprijat jakkwista dritt għall-imgħax fuq is-somma tal-indenniż minn dak inhar li tiġi bi ftehim stabbilita s-somma dovuta sa dak inhar illi l-istess somma tiġi effettivament imħallsa lill-esproprijat.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-atturi, wara li ppremettew illi b'kuntratt tas-6 ta' April 1960 (dok. A) il-Gvern ta' Malta ħallas lill-atturi s-somma ta' £3631 bħala kumpens ta' telf tal-avvjament li l-atturi sofrew meta l-fond numru 87/88 Pinto Road, Marsa, fejn kienu jagħmlu n-negozju tagħhom, ġie meħud u mwaqqa' mill-istess Gvern; u billi l-atturi

kienu ħarġu mill-imsemmi fond fl-ewwel ta' Diċembru 1958 (dok. B), u b'ittri tad-9 ta' Jannar 1960 u tat-18 ta' Marzu 1960 (dok. C u D) l-atturi kienu ddikjaraw li sejrin jaċċettaw is-somma ta' £3631 bil-kondizzjoni li jieħdu wkoll l-imgħax legali fuq din is-somma minn meta huma ħarġu mill-fond in kwistjoni, u ċjoè fl-ewwel ta' Diċembru 1958, sa dik il-ġurnata li attwalment jirċievu din is-somma, liema kondizzjoni u riżerva ġiet ukoll inkluża fil-kuntratt tal-pagament fuq imsemmi; u billi l-Gvern naqas li jħallas dan l-imgħax fuq din is-somma għal dak il-perijodu kif dedott aktar il-fuq; talbu li l-konvenut jiġi kundannat biex iħallas lill-atturi s-somma ta' £241.18. 7d, imgħax legali kalkulat fuq is-somma ta' £3631 li kienu ġa rċevew mill-Gvern għat-telf tal-avvjament tan-negozju tagħhom; u dan bħala kumpens tad-danni li huma sofrew mill-ewwel ta' Diċembru 1958, meta huma kellhom joħorġu mill-fond numru 87/88 Pinto Road, Marsa, sas-6 ta' April 1960, meta huma rċevew is-somma ta' £3631 kif fuq imsemmija. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' Novembru 1960, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat il-verbal tat-23 ta' Frar 1961 (fol. 31), fejn il-partijiet, per mezz tad-difensuri tagħhom, qablu illi l-pretensjoni tal-atturi tinsab bażata unikament fuq il-prinċipji tal-liġi, u mhux fuq il-ftehim; u in vista ta' dan, il-konvenut irtira l-ewwel eċċezzjoni;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-21 ta' April 1961, li biha dik il-Qorti asteniet milli tieħu konjizzjoni tal-preġudizzjali tal-konvenut li ġiet rinunzjata, u laqgħet it-talba bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi, kif ġa ngħad, l-azzjoni esperita mill-atturi hija bażata fuq il-prinċipji ġenerali tal-liġi; u f'materja ta' esproprijazzjoni l-prinċipju fondamentali huwa dak sanċit mill-art. 358 (Kod. Ċiv.), jiġifieri illi l-esproprijat għandu dritt għall-ħlas ta' ndennizz ġust (fit-test ingliż "fair compensation"). U din il-lokuzzjoni hekk ġenerika ġiet mil-leġislatur adoperata, kif osservat il-Qorti tal-Appell fil-kawża "Huber vs. Catania", deċiża fit-8 ta' Frar 1929, "per intendere un

concetto più comprensivo del valore della cosa espropriata, nel senso che il proprietario deve essere compensato non solo del valore reale e attuale del fondo, ma anche di tutti i danni derivanti dalla forzosa vendita" (Kollez. XXVII-I-272). U din l-interpretazzjoni kompliet anki wara li l-materja tal-esproprijazzjoni ġiet regolata b'liġi speċjali, ċjoè l-Ordinanza XL tal-1935. Difatti, din il-Qorti, fil-kawża "Onor. James Galizia ne. vs. Giuseppe Micallef", deċiża fid-19 ta' Diċembru 1936, irriteniet illi "fil-leġislazzjoni attwali tal-esproprijazzjoni ma hemm ebda projbizzjoni espressa jew involuta illi fil-kumpens li għandu jingħata lill-esproprijat jidħlu elementi oħra barra mill-valur tal-art esproprijata...;

Il-kumpens għandu jkun tali illi l-esproprijat jiġi reintegrat pjenament fil-kondizzjoni ekonomika tiegħu kif kienet teżisti fil-waqt ġuridiku tal-esproprijazzjoni . . . . .; liema elementi huma danni li jista' jkun hemm derivanti mill-esproprijazzjoni . . . . B'interpretazzjoni kuntrarja, wieħed ikollu jiġi għall-konklużjoni illi lill-esproprijat, f'ċerti każi, għandu jiġi negat id-dritt li jiġi pjenament reintegrat fil-pożizzjoni ekonomika tiegħu kif kienet teżisti fil-waqt ġuridiku tal-esproprijazzjoni (Kollez. XXIX-II-1186). U għalhekk, fejn il-liġi partikulari tal-esproprijazzjoni ma tipprovdix, isiru applikabbli l-prinċipji ġenerali tal-Kodiċi Ċivili (v. App. Ċiv. 26.11.1956, in re "Raffaele Said et. vs. Joseph Mifsud Bonnici ne.");

Illi prinċipju ieħor f'din il-materja, ormaj paċifiku fil-ġurisprudenza tagħna, huwa illi l-esproprijazzjoni għal skop publiku għandha titqies bħala kompra-vendita (Kollez. XXIV-I-954), u fin-nuqqas ta' dispożizzjonijiet speċjali għandha tiġi governata mir-regoli tal-bejgħ ordinarju. F'dan is-sens hija wkoll l-interpretazzjoni tal-Qrati Ingliżi:— "When notice to treat has been served and the land has been entered upon, pursuant to the Lands Clauses Acts, and the price or compensation has been ascertained either by agreement or assessment, the relation of vendor and purchaser is established between the parties in the same way as under a formal agreement; and all the ordinary rules apply, unless the special act contains provisions to the contrary" (Halsbury, Vol. VI, para 151);

Illi, fost dispożizzjonijiet oħra relattivi għall-kuntratt tal-bejgħ, hemm dik stabbilita fl-art. 1484 (Kodiċi Ċivili), fejn jingħad illi "ix-xerrej, ukoll jekk ma jkunx hemm ftehim fuq daqshekk, hu obligat iħallas l-imgħaxijiet tal-prezz sa dak inhar, tal-ħamsa fil-mija fis-sena, mingħajr distinzjoni, (a) jekk il-ħaġa mibjugħa u kunsinnata tagħti frottijiet jew utili ieħor"; u dan għaliex mhux sewwa illi x-xerrej igawdi l-utili tal-ħaġa mixtrija u l-venditur jibqa' mingħajr l-użu ta' flusu. "Gli interessi del prezzo", jgħid Pacifici Mazzoni, "sono dovuti in corrispettivo o compenso dei redditi che il compratore può ritrarre dalla cosa comprata, onde son detti anche frutti compensativi . . . . questa disposizione della vendita ha ragione di evidente equità — 'cum re emptor fruatur, aequissimum est eum usuras praetii pendere'. Ed invero, il prezzo è l'equivalente della cosa, così gli interessi di quello rappresentano i frutti di questa; come quindi è giusto che il compratore paghi il prezzo per la cosa acquistata, cosi è giusto che, non dando il prezzo, dia gli interessi di esso per i frutti della cosa che percepisce" (Vendita, Vol. II, para. 14 u 15). Liema prinċipju huwa applikabbli indipendentement mill-użu li għalieh ix-xerrej jiddedika l-ħaġa lilu mibjugħa (Digesto Italiano, Espropriazione per causa di utilità pubblica, para. 291); u jistħoqqlu jiġi "a fortiori" applikat f'każ ta' vendita forzusa, bħal ma hi l-esproprijazzjoni, fejn l-awtorità esproprijanti għandha l-privileġġ, skond il-liġi, li tieħu pussess tal-ħaġa sa minn qabel ma jiġi likwidat u mħallas il-kumpens (art. 11(2) Kap. 136 tal-Liġijiet ta' Malta). F'dan issens hija wkoll il-ġurisprudenza ngliża:— "These agreements (i.e. under the Lands Clauses Acts) for purchase of land are governed by the general law, as, for example, in regard to formalities, time for completion, specific performance, and interest" (Halsbury, op. ċit., para. 72);

Illi minn dan jidher illi l-istanza tal-atturi hija fondata. Ma tiswiex l-obbjezzjoni tal-konvenut illi "in liquidandis non fit mora", u illi l-atturi qatt ma nterpellawh b'att ġudizzjarju; u dan għaliex l-imgħaxijiet mitluba huma kompensattivi, u si tratta indubbjament ta' esproprijazzjoni ta' ħaġa fruttifera fis-sens tal-art. 1484 fuq miġjub. Lanqas ma jista' jingħad illi r-ritard fil-ħlas tal-kumpens ma kienx dovut għal ħtija tal-konvenut; għaliex, apparti l-insistenza

tal-atturi għal dan il-ħlas, kif jidher mill-korrispondenza eżibita, jibqa' dejjem veru li l-akkwirent hu obligat għall-interessi "mingħajr distinzjoni", kif tgħid il-liġi, jiġifieri fi kwalunkwe każ; anki, kif josserva Pacifici Mazzoni, "ove egli abbia legittimo motivo di sospendere il pagamento" (op. ċit., para. 16);

Illi mhux kontestat li l-atturi ħallew il-fond esproprijat fid-disponibbilità tal-Gvern fl-ewwel ta' Diċembru 1958 (fol. 9), u l-att tat-trasferiment ġie publikat fis-6 ta' April 1960, u fl-intervall il-flus korrispondenti għall-kumpens baqgħu f'idejn il-Gvern, u l-atturi ma setgħux jagħmlu użu minn dawk il-flus; u għalhekk jistħoqqilhom jirċievu l-imgħaxijiet legali korrispondenti;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut nomine, u l-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tiġi revokata, u t-talba tal-atturi tiġi miċħuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bl-esproprijazzjoni tal-fond numru 87/88 ta' Pinto Road, Marsa, il-Gvern ġie esproprija wkoll, flimkien ma' dak il-fond, l-avvjament li fih kellhom l-atturi, li ġew privati minnu u kellhom jerħuh. L-avvjament tan-negozju tagħhom kien inerenti għall-fond, u l-atturi tilfuh, kif tilfu d-dritt tal-inkwilinat, bl-esproprijazzjoni. Ta' din l-atturi kellhom id-dritt għal indennizz ġust, bis-saħħa tal-prinċipju ġenerali sanċit fl-art. 358 tal-Kodiċi Ċivili, li espressament jiddisponi li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jitlaq minn idejh il-proprijetà tiegħu ħlief bil-ħlas ta' ndennizz ġust (ara sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Novembru 1956 in re "Raff. Said et. vs. Joseph Mifsud Bonnici ne.");

Illi fl-24 ta' Awissu 1959, wara ħafna dewmien, il-Gvern offra l-indennizz imsemmi fit-taħrika u fid-9 ta' Jannar 1960 l-atturi spiċċaw biex aċċettaw dik il-likwidazzjoni. Iżda l-ħlas effettiv sar biss fis-6 ta' April 1960, u l-atturi ppretendew li fuq is-somma mħallsa jitħallsu l-imgħax sa

minn meta ġew imġiegħela jitilqu l-fond fejn kellhom l-inkwilinat u l-avvjament; u peress li fuq dal-pont il-partijiet ma qablux, l-atturi għamlu riżerva fl-att tal-ħlas tal-indennizz. U preċiżament huma dawn l-imgħax li l-atturi talbu f'din il-kawża;

Ikkunsidrat;

Illi s-somma likwidata u mħallsa fl-att fuq imsemmi tirrappreżenta, skond ma jintqal fl-att, l-indenniz li kien dovut lill-atturi għat-telfa tal-avvjament u għat-tfixkil fin-negozju li kellhom l-atturi fil-fond espropprijat, konsegwenti għall-evizzjoni tagħhom. Dan ifisser li dik kellha tkun is-somma li kellha titħallas fil-mument li l-atturi kienu kostretti li jabbandunaw l-oġġett tad-dritt tagħhom fl-ewwel ta' Diċembru 1958, bħala l-prezz tal-oġġett tad-dritt tagħhom li huma kienu imġiegħela jneħħu minn idejhom bl-espropprijazzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi, bħala regola, l-imgħax fuq kreditu ta' natura ċivili, kif kien dak tal-atturi, ma jibdiex jgħaddi ħlief minn meta ssir il-likwidazzjoni u l-interpellazzjoni għall-ħlas b'att ġudizzjarju, anki fil-każ ta' danni konsistenti fid-dewmien tal-ħlas ta' flus. Għal din ir-regola l-liġi tistabbilixxi eċċezzjoni fil-każ ta' bejgħ ta' oġġett fruttiferu (art. 1484 Kod. Ċiv.), billi tistabbilixxi favur il-venditur id-dritt u d-dekorriment tal-imgħax fuq il-prezz mill-ġurnata tal-bejgħ, meta l-ħlas ma jsirx dak inhar stess tal-bejgħ;

Ikkunsidrat;

Illi l-espropprijazzjoni, skond il-ġurisprudenza, hija xorta ta' bejgħ forzus, li għalieh hija ekwiparata (ara sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Frar 1929 in re "Huber vs. Catania"); u għalhekk, fl-assenza ta' dispożizzjonijiet speċjali oħra, u salvi d-dispożizzjonijiet speċjali rigwardanti l-espropprijazzjoni, huma applikabbli r-regoli tal-bejgħ. Għaldaqstant, anki fil-każ ta' espropprijazzjoni tad-dritt tal-inkwilinat u tal-avvjament hemm favur l-espropprijat id-dritt tal-imgħaxijiet fuq is-somma tal-prezz, anki meta l-

prezz jiġi kunsidrat bħala kumpens ta' danni; għaliex in-natura ġuridika tiegħu ma titbiddelx;

Ikkunsidrat;

Illi skond l-art. 1397 tal-Kod. Ċiv., il-bejgħ hu perfett bejn il-partijiet malli jsir il-ftehim fuq il-ħaġa u fuq il-prezz. Fil-każ tal-kontendenti, il-ftehim fuq il-prezz sar fid-9 ta' Jannar 1960. Immela, minn dak inhar l-atturi akkwistaw id-dritt għall-imgħax tal-ħamsa fil-mija fuq is-somma mif-thema; u dan, sal-ġurnata tal-ħlas effettiv, li sar fis-6 ta' April ta' dik is-sena, jilħaq £44. 2. 11d;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' l-kawża billi fis-sens fuq imsemmi tilqa' l-appell, tirriforma s-sentenza ap-pellata billi tirriduċi s-somma dovuta lill-atturi għal £44. 2. 11d. u tiċħad it-talba tal-atturi għall-kumplament; u tordna illi l-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-partijiet a proporzjon tar-rebħ u telf rispettiv tagħhom; salvi lill-atturi rimedji oħrajn, "si et quatenus", skond il-liġi.