Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha erbghatax (14) taʼ Marzu 2018

Wara s-sentenza tat-5 ta' Lulju 2017

Rikors Numru 14/15-1 FDP

Mario Degiorgio I.D. Numru 0390264(M) f'ismhu proprio u f isem huh Michael Degiorgio residenti 1-Awstralia li ghandu passaport Malti bin-numru 0945236 kif awtorizzat permezz ta' prokura datata 16 ta' Frar 2013, Antonia Degiorgio I.D. Numru 0268369(M); Carmen Degiorgio I.D. Numru 0591929 (M), u Joseph Degiorgio I.D. Numru 0705559(M)

Vs

Kummissarju ta' l-Art u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita tal-Artijiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fl-1 ta' Novembru 2017 fejn gharrfu is-segwenti:

llli permezz tas-sentenza fuq citata l-Qorti ffissat il-kumpens ghat-tehid tal-art imsemmija fl-istess kawza li hija deskritta fil-Gazzsetta tal-Gvern tat-8 ta' April 2015, Avviz nru 285 u dann billi ffissa l-kumpens ghax-xiri tal-plot-A1 ta' qies ta' 239mk fis-somma ta' €143,000 u ghax-xiri ta' 5/6ths ta' plot A2 tal-qies ta' 397 mk fis-somma ta' €198,500 bl-imghax li jiddekorru mill-1 ta' Lulju 1986.

Illi l-kuntratt ta' hlas tal-kumpens stabbilit mill-Bord ghadu ma sarx.

Illi apparti dan, qam disgwit dwar il-kalkolu tar-rata ta' imghax billi fost affarijiet ohra l-Awtorita tal-Artijiet qed tippretendi illi m'ghandux ihallas ebda imghax mit-8 ta' April 2015 meta harget il-pubblikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern 'il quddiem u apparti dan,

lanqas hemm qbil dwar kif ghandhom ihaddmu l-interessi bejn l-1 ta Lulju 1986 il quddiem.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir rispett li dan il-Bord joghgbu:

1. jikkjarifika u jiddeciedi b'liema rata/metodu ta' kalkolu ghandhom jithallsu l-interessi u fuq liema ammont sa mill-1 ta Lulju 1986 sat-8 ta April 2015;

2. jikkjarifika u jiddeciedi b'liema rata/metodu ta kalkolu ghandhom jithallsu l-interessi u fuq liema ammont sa mit-8 ta April 2015 sad-data tas-sentenza tal-Bord;

3. jikkjarifika u jiddeciedi b liema rata metodu ta kalkolu ghandhom jithallsu interessi u fuq liema ammont mid-data tas-sentenza sad-data ta pagament effettiv;

4. jiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u hlas tas-sorte u interessi.

Ra illi fis-7 ta' Novembru 2017 il-Bord ordna lill-Awtorita' sabiex tirrispondi u tindika kif ghandna tinhadem l-imghax skond hi.

Ra illi fit-22 ta' Novembru 2017 l-Awtorita' irrispondiet ghal dak indikat mir-rikorrent fejn issenjalat is-segwenti argumenti:

4.1 Illi preliminarjament huwa ferm importanti li wiehed jifhem x'kienu r-ramifikazzjonijiet konsegwenti minn 'avviz ghall-ftehim' jew 'notice to treat' qabel dahlu fis-sehh emendi ta' l-2002;

4.2 Illi fil-fatt, qabel ma gew introdotti dawn emendi ta' l-2002, fl-ewwel lok kien mehtieg avviz ghall-ftehim li kellu jigi notifikat lis-sid b'att gudizzjarju u li jkun fih l ammont tal-kumpens migjub fl-istima mdahhla ma stess avviz. (Ara l-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88 qabel emendi ta' 2002). Imbaghad dak il-ftehim ried jigi esekwit b'kuntratt ta' trasferiment, f'liema punt ix-xiri assolut tal-art ikun gie trasferit lill-Gvern ta' Malta;

4.3 Illi bl-emendi tal-2002 il-kuncett ta' avviz ghall-ftehim jew notice to treat segwit b'kuntratt biex art tigi trasferita gvern gie abbandunat u invece <u>'hekk kif kienet issir id-Dikiarazzioni mill-President skont l-Ordinanza</u> li xi art ghandha tkun akkwistata bix-xiri assolut taghha, il-proprieta assoluta ta' dik l-art li dwarha tkun tirreferixxi d-dikjarazzjoni kellha minghajr ebda assikurazzjoni jew formalita ohra, <u>tkun trasferita lein u tkun akkwistata mil-awtorita kompetenti</u> libera u franka minn kull piz, ipoteka jew privilegg u bi-pertinenzi kollha taghha" (L-Artikolu 22 (8) ta Kap 88). <u>Bis-sahha ta' dan l-Artikolu id-data tat-trasferiment tat-titolu b' xiri assolut il-Gvern ta Malta bdiet allura tikkoincidi mad-data tad-Dikjarazzioni tal President</u>.

4.4 Illi allura tibqa kwestjoni kif ghandu jinhadem l-imghax fuq il-kumpens dovut – it-twegiba insibuha fl-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 (ta' wara l-emendi tal-2002). Dan l-artikolu filfatt jahseb ghal zewg sitwazzjonijiet - fejn ikun inhareg 'avviz ghall ftehim' taht Ordinanza' u fejn le;

4.5 Illi meta ma jkunx inhareg avviz ghall-ftehim taht l-Ordinanza essenzialment it-trasferimenti kollha li saru permezz ta' Dikjarazzjoni tal- President mahruga wara l-2002 - l-Artikolu 12(3) irid li l-imghax jinhadem hekk kif gej:

> *"3. Bla pregudizziu ghad-disposizzionijiet tal-artikolu 22 mghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibqa' ghaddej fuq il-valur tal-art mahdum skont l-lskeda 2 u zmien hemm indikat favur kul min ghandu jedd ghall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht din l-Ordinanza."*

4.6 Illi minn dan il-bran jikkonsewgi li meta ma jkunx inhareg avviz ghall-ftehim l-imghax ghandu jinhadem skont skeda 2.

Din imsemmija skeda tipprovdi s-segwenti: ((A + B) /2) x (5/100) x (C/365)

"A" hu valur tal-art fil-mument li ttiehed pussess fiziku taghha awtorita kompetenti;

"B" hu l-valur tal-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut tal-art gie trasferit lil Gvern ta' Malta, allura il-valur fid-data tad-Dikjarazzjoni tal-President (Ara 4.3 supra)

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

5. Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in disamina jirrizulta dan li gej:

5.1 Illi f'dan il-kaz id-data meta l-art ittiehed il-pussess fiziku taghha mill-awtorita kompetenti hi s-sena 1986;

5.2 Illi f'dan il-kaz ma inhareg ebda avviz ghall-ftehim izda ix-xiri assolut tal-art gie trasferit lill-Gvern ta Malta mad-data tad-Dikjarazzjoni tal-President li harget wara l-emendi ta' l-2002;

5.3 Illi fil-fatt, id-data tad-Dikjarazzjoni mill-President skont l-Ordinanza, ossija d-data meta t-titolu b'xiri assolut tal-art gie trasferit lill-Gvern ta' Malta kif irid l-Artikolu 22 (8) tal-Kap 88 hi s-sena 2015;

5.4 Illi biex wiehed jasal ghall-imghax dovut, wiehed ghalhekk ghandu japplika l-formola li nsibu fl-lskeda 2 tal-Kap 88, cioe' ((A+B) /2) X (5 / 100) X L (C/365)

"A" hu l-valur tal-art fil-mument li ttiehed il-pussess fiziku taghha awtorita kompetenti dan il kaz fis-sena 1986

"B" hu l-valur tal-art fid-data meta t-titolu b xiri assolut tal-art gie trasferit Gvern ta' Malta allura id-data tad-Dikjarazzjoni tal-President f'dan il-kaz fis-sena 2015 (Ara 4.3 supra)

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

5.5 Illi l-mghax dovut irid allura jinhadem abbazi ta' dak hawn fuq citat.

5.6 Illi darba dan l-mghax jigi komputat kif trid il-ligi, ma jistax imbaghad wiehed jinvoka imghax addizzjonali mhux specifikatament kontemplat fil-ligi;

6 Illi ghalhekk Awtorita' esponenti qieghda titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

6.1 Jiddikjara fl-ewwel lok li kwalunkwe imghax dovut ghandu jkun mahdum kif sovran indikat;

6.2 Jiddikjara in oltre li kwalunke imghax mhux mahsub kif hawn fuq indikat ma jista' qatt ikun dovut.

Ra illi fit-23 ta' Novembru 2017 il-Bord appuntah ghat-trattazzjoni tal-partijiet ghal-31 ta' Jannar 2018.

Sema t-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fil-31 ta' Jannar 2018, wara liema data il-kawza giet differita ghall-digriet.

Ikkunsidra

Jirrizulta mhux ikkontestat illi l-art meritu tal-kawza kienet fil-pussess tad-Dipartiment tal-Edukazzjoni fl-**1 ta' Lulju 1986**, hekk kif inbdew xoghlijiet ta' kostruzzjoni.

Jirrizulta mhux ikkontestat illi fl-20 ta' Marzu 2015, b'Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, ppubblikata permezz ta' Avviz nru 285 fil-Gazzetta tal-Gvern tat 8 ta' April 2015, bicca art tal-kejl ta' madwar 636 metri kwadri, li tmiss mill-Lbic u mix-Xlokk ma' triq pubblika umill-Majjistral ma' propjeta' ta' Catherine Galea u ohrajn jew irjieh verjuri giet dikjarata mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti ghal skop pubbliku u li l-akkwist taghha kellu jkun b'titolu ta' xiri assolut.

Jirrizulta illi giet dikjarat illi l-kumpens offrut kien ta' tlett mitt elf Euro (€300,000).

Jirrizulta illi 1-esponenti mhux qeghdin jaccettaw dina 1-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma ta' miljun, tlett mija u hamsa u erbghin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€1,345,833).

Jirrizulta illi dina l-art hija maqsuma f'zewgt bicciet skond il-pjanta PD 14_77_B_1 datata 3 ta' Lulju 2015 (fol 9):

- bicca immarkata bhala Plot A1 illi hija tal-qies ta' 239 metri kwadri, u li taghha r-rikorrenti ghandhom it-titlu shih; u

- bicca immarkata bhala Plot A2, illi hija tal-qies ta' 397 metri kwadri, u li taghha r-rikorrenti ghandhom 5/6 mit-titolu.

Jirrizulta illi, eventwalment, permezz ta' sentenza datata 5 ta' Lulju 2017, <u>li ma gietx appellata</u>, gie stabbilit illi l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti

- ghax-xiri assolut tal-Plot A1 tal-qies ta' 239 metri kwadri fis-somma ta' **mija u tlieta u erbgħin elf u erba' mitt Euro (€143,400)** bir-rata ta' €600 kull metru kwadru; u

- ghax-xiri assolut ta' 5/6 tal-Plot A2 tal-qies ta' 397 metri kwadri fis-somma ta' **mija u tmienja u disgħin elf u ħames mitt Euro (€198,500)** bir-rata ta' €600 kull metru kwadru.

Jirrizulta illi l-imghax kellu jiddekorri mis-1 ta' Lulju 1986.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-kwistjoni regghet ingiebet quddiem dana il-Bord, peress illi l-partijiet ma qablux dwar kif ghandu jithaddem l-imghax fuq il-kumpens kkalkulat mill-Bord.

Jirrizulta, di fatti, illi r-rikorrent qieghed jikkontendi illi l-imghax ghandu jibqa ghaddej sa dakinhar illi jsir il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, filwaqt illi l-intimat jikkontendi illi l-imghax ghandu jieqaf hekk kif issir id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta.

Jirrizulta illi dina l-kwistjoni tolqot proceduri illi nbdew taht l-Kap 88, ossija l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal-Skopijiet Pubblici, liema Kap illum il-gurnata gie revokat u rimpjazzat bil-Kap 573, u ghalhekk l-ezami illi ser ikollha taghmel il-Qorti hija wahda storika sabiex jigi stabbilit il-hsieb tal-Legislatur wara l-emendi li dwarhom il-partijiet mhux qed jaqblu, u dana ta' Ligi illum defunta.

Ikkunsidra

Is-sitwazzjoni dwar il-posizzjoni tal-imghax fil-Kap 88, illum abolit, kien dak stabbilit bl-Att XI tal-2002, fejn, fost affarjiet ohra, kien gie abolit il-kuncett tal-"*Avviz ghall-Ftehim*", kif ukoll dak sussegwenti, kif stabbilit bl-Att I tal-2006 u Att III tal-2006.

L-Att XI tal-2002 kien gie diskuss fid-dettall, fil-laqgha Nru 148 u 149 tal-Kumitat Permanenti ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligi illi nzammu rispettivament fis-17 u 19 ta' Gunju 2002

L-Att Nru I tal-2006, li sussegwentement emenda, fost affarjiet ohra, l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, kien gie diskuss fid-dettall meta l-Kamra tar-Rappresentanti ddiskutietu fl-laqghat Plenarja taghha Nri 335 u 336 li nzammew fis-7 ta' Dicembru 2005 u fit-12 ta' Dicembru 2005 rispettivament, kif ukoll fil-laqgha Nru 65 tal-Kumitat Permanenti ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligi illi nzammet fis-16 ta' Jannar 2006.

L-Att Nru III tal-2006, illi ghamel emendi ghall-zbalji u nuqqasijiet li kien hemm u fl-Att Nru I tal-2006, gie diskuss fil-qasir fil-laqgha Nru 67 tal-Kumitati Permanenti ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligi, illi saret fl-Erbgħa, 22 ta' Marzu, 2006.

Ikkunsidra

Meta kienu qed jiddiskutu l-abbozz illi wassal ghall-**Att Nru XI tal-2002**, Dr Tonio Borg, illi kien qieghed jippresenta l-abbozz ta' ligi fil-**Kumitat Permanenti ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligijiet** kellu dan x'jghid fis-seduta tas-17 ta' Gunju 2002, dwar is-sistema l-gdida illi kienu ser jimplimetaw:

> *Jiġifieri hawnhekk il-gvern se jieħu l-vantaġġ li se nsemmi imma se jieħu dan l-iżvantaġġ li bilfors kellna nagħmluh, li ma jistax joħroġ id-dikjarazzjoni tal-President jekk ma jkollux f'idejh il-flus ta' kemm hu jidhirlu li huma dovuti. Dawk il-flus li jinħarġu għar-rigward ta' proprjeta` aktar milli għar-rigward ta' persuna – jiġifieri jekk għandek plot, se niddeposita somma għar-rigward tagħha, hi ta' min hi - is-sidien ikunu jistgħu jirtiraw dik is-somma u fl-istess waqt jattakkaw u jikkontestaw li jridu somma ikbar.*

<u>Jiġifieri aħna m'aħniex se ngħidulhom li biex jirtiraw il-flus, iridu jirtirawhom a saldu, kif ngħidu aħna l-avukati, jiġifieri mhux in full and final settlement, naturalment iridu jipprovaw lid-dipartiment li huma ntitolati għal dawk il-flus u jistgħu jedħudhom – naturalment bl-interessi wkoll - u jmorru quddiem il-land arbitration board.</u> Anzi għall-ewwel darba l-kawża mhux se issir iktar mill-ministeru ta' l-artijiet imma l-individwu stess ikun jista' imur hu quddiem il-land arbitration board. B'hekk innaqsu dik il-kritika ġustifikata, fl-opinjoni tiegħi, li l-gvern jista' idum biex imur quddiem il-land arbitration board.

Issa hemm ċerti termini li jridu jiġu osservati u allura l-individwu stess li ma jaqbilx mas-somma li se tiġi depożitata fil-kont bankarju, jista' imur hu stess quddiem il-Land Arbitration Board. <u>Il-vantaġġ pero`li se jieħu l-gvern hu li fil-mument li jpoġġi l-flus ġewwa l-kont bankarju, jsir is-sid ta' dik il-proprjeta` u dan jagħmlu mingħajr kuntratt billi jirreġistra dik l-art fir-reġistru ta' l-artijiet u kwalunkwe piż li jista' ikun hemm fuq dik l-art jiġi eliminat ukoll.</u>

*Nixtieq ngħid li tant jgħaddi żmien bejn il-ħruġ tad-dikjarazzjoni tal-President u l-ħlas, li l-interessi li jkollna nħallsu jkunu akbar mill-kapital, anzi jkun hemm każijiet fejn dawn ikunu akbar mis-somma li tkun dovuta. **Dan issa se jispiċċa għax fl-abbozz hemm indikat li l-flus iridu jmorru in an interest bearer account, qed ngħidu li se nżommu r-rata tal-lum, li hija ta' 5%, li din tista' tiġi aġġustata kemm-il darba l-Land Arbitration Board jagħtik aktar u allura tkun trid tinħadem fuq is-somma sħiħa u mhux fuq is-somma li jkun offrielek il-gvern u sadanittant fuq is-somma oriġinali jkunu għaddejjin l-interessi**.*

Il-Bord josserva illi huwa ta' rilevanza kbira huwa dak illi jghid Dr Tonio Borg dwar l-kumpens u imghax stabbiliti fl-Artikolu 22 (2) tal-Kap 88, meta huwa jghid is-segwenti:

*Mela artikolu 22 (1) tibqa' kif inhi, **f'artikolu 22(2) qed ngħidu kemm se jkunu flus kif ukoll is-site plan, fi żmien ħmistax-il ġurnata jridu jitpoġġew il-flus f'kont bankarju li jrendi l-interessi, lil min irid 5% se nagħtuh u <u>dawn ikunu mill-mument li toħroġ id-dikjarazzjoni tal-President sa meta l-kumpens jitħallas</u> u l-imgħax jitħallas mhux fuq l-ammont li jiddeċiedi l-Lands Department imma mill-ammont li jiġi deċiż mill-Lands Arbitration Board, retroattiva, jiġifieri jekk minn Lm100 jagħmilha Lm1,000, jien inħallas 5% fuq il-Lm1,000, retroattiva mid-dikjarazzjoni tal-President sas-sentenza.***

Ikkunsidra

Wara illi l-Att Nru XI tal-2002 gie approvat mill-Kamra tar-Rappresentanti u eventwalment dahal fis-sehh fil 5 ta' Marzu 2003, qamu varji diffikultajiet ohra li wasslu sabiex jigi ppresentat Abbozz Nru 58 li eventwalment sal **<u>Att Nru 1 tal-2006</u>**.

Fis-7 ta' Dicembru 2005, hekk kif Dr Tonio Borg, dak iz-zmien Vici Prim Ministru u Ministru tal-Ġustizzja u l-Intern, kien qieghed jaghmel l-introduzzjoni tieghu fil-Kamra tar-Rappresentanti ghall-Att illi eventwalment saret Att Nru 1 tal-2006, kellu dan xi jghid dwar is-sitwazzjoni illi kien hemm qabel l-Att Nru 1:

Bl-emendi li ntroduċejna fl-2002 konna għidna li se nagħmlu sistema ġdida billi għall-futur tispiċċa n-notice to treat pero' fid-Dikjarazzjoni tal-President irid ikun hemm

indikat l-ammont ta' kumpens li l-Lands jidhirlu li għandu jitħallas u dawk il-flus iridu jiġu depożitati f'isem dik l-art f'kont bankarju. <u>Fil-fatt hemm arranġament bejn il-lands u wieħed mill-banek f'Malta li jżomm dawk il-flus li jirrendu l-interessi fuqhom</u>. Malli jiġri hekk allura jispiċċa l-bżonn ta' avviż għall-ftehim u tispiċċa l-problema li l-valur ikompli jogħla għax ma tafx min huma s-sidien. Fl-istess ħin m'għadx hemm is-sitwazzjoni fejn jekk l-individwu ma jaċċettax il-kumpens tal-gvern irid imur il-qorti u sadanittant ma jieħu xejn. Is-sid jista' jieħu l-flus li hemm depożitati fil-bank u jikkontesta l-qorti li għandu dritt għal iktar. Ħafna nies jaċċettaw dak li joffri l-gvern imma hemm min ma jaċċettax, u issa lil ma jaċċettax mhux se nagħmlulu bħal qabel, jiġifieri qisna qed inpoġġulu karrotta u ngħidulu li jekk ma jaċċettax kemm nagħtuh allura ma jieħu xejn. Forsi hawn min jistaqsi: Allura l-gvern m'għandux vantaġġ? B'din is-sistema l-ġdida l-gvern kellu l-vantaġġ li jiffriża l-proprjeta' għax malli toħroġ id-dikjarazzjoni tal-President jiġi ffriżat il-valur tal-proprjeta'.

....

Bl-emendi ta' l-2002 li ġew fis-seħħ fil-5 ta' Marzu 2003 lanqas jista' joħroġ l-avviż għall-ftehim u allura l-valur ta' dik il-proprjeta' jibqa tiela'. Għalhekk fl-ewwel emenda li qed nagħmlu se ngħidu li fejn ħarġet dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu 2003 - jiġifieri qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi l-ġodda fejn neħħejna l-avviż għall-ftehim - se niffriżaw il-valur tal-proprjeta' għall-valur ta' l-1 ta' Jannar 2005, mingħajr preġudizzji għall-interessi bil-5% li hemm provduti f'artiklu 12 ta' l-Ordinanza. Jiġifieri jekk proprjeta' ttieħdet fl-1995, għadha ma ħarġitx in-notice to treat u dik il-persuna għadha ma tħallsitx, allura l-valur se jiġi ffriżat għal dak ta' l-1 ta' Jannar 2005 u jgħaddu l-interessi ta' 5% mill-mument ta' meta ttieħdet il-proprjeta' għax skond il-liġi l-mument li l-lands department jieħu in konsiderazzjoni m'huwiex dak meta ħarġet id-dikjarazzjoni tal-President imma fil-mument li daħal il-gvern ġewwa l-post.

Dwar is-sitwazzjoni tal-imghaxijiet, l-istess Dr Borg kellu dan x'jghid:

Jiena naħseb li huwa ġust li jsir hekk anke għax illum l-interessi ta' 5% huma interessi tajbin għal min jaf x'qed jiġri fis-swieq finanzjarji f'Malta u barra minn Malta u mill-banda l-oħra se nevitaw il-ħtieġa ta' avviż għall- ftehim. Issa jista' jkun hemm xi ħadd li jistaqsi jekk huwiex fair li niffriżaw il-proprjeta' mingħajr ma nakkwistawha.

....

Mr Speaker, nixtieq issa niġi lura għall-argument jekk huwiex fair li qed tiffriża l-proprjeta' u m'initx qed tħallas. Kif kienet il-liġi fl-antik kien possibbli li toħroġ notice to treat, tiffriża l-proprjeta', imbagħad tħallas għaxar snin wara. <u>Li qed nagħmlu hawnhekk huwa li qed inneħħu l-ħtieġa tal-gvern li joħroġ notice to treat - u dik neħħejniha fl-2002 - pero' se niffriżaw il-proprjeta' u dan l-iffriżar jintitolak għal interessi ta' 5% minn issa 'l quddiem.</u>

Dan qed nagħmluh fl-interess pubbliku biex ma jkollniex emoraġiji tal-finanzi tal-gvern u sabiex inħarsu l-interessi tas-soċjeta'. Wara kollox hawn min mar tajjeb bl-esproprijazzjonijiet għax illum qed jitħallas 5% interessi, li diġa' huwa ammont tajjeb, u ġieli qed inħallsu bil-prezzijiet tal-lum dak li ħadna għaxar snin ilu.

Fid-diskors ta' l-eghluq illi ghamel l-istess Dr Tonio Borg fil-Kamra tar-Rappresentanti, din id-darba fis-seduta tat-12 ta' Dicembru 2005, Dr Borg, illi kien qieghed jippilota dana l-Att, kellu dan xi jghid dwar is-sitwazzjoni vigenti qabel l-introduzzjoni tal-Att XI tal-2002 kif kien jinhadem l-imghax:

> *Il-gvern, b'mod amministrattiv, kien iħallas u għadu jħallas sal-lum 5% fuq il-kumpens mid-data li tkun ħarġet id-dikjarazzjoni tal-president sal-mument li jsir il-kuntratt u l-kumpens jitħallas. Fl-2002 konna għamilna provvediment fil-liġi fejn il-kwestjoni ta' l-interessi jew tad-danni għall-okkupazzjoni ma baqgħetx titħallas b'mod amministrattiv biss, imma ddaħħlet klawsola fil-liġi fejn simple interest of 5% għandu jitħallas fuq il-kumpens.* *Issa dawn il-5% se jiġu kkalkolati fuq is-somma tal-kumpens dovut fil-mument li ttieħdet il-proprjeta`? Se jiġu kkalkolati fuq l-ammont tal-kumpens dovut minn meta tkun ħarġet in-notice to treat u ġie ffriżat il-valur tal-proprjeta` jew inkella se jiġu kkalkolati meta se tagħmel il-kuntratt?*
>
> *Sur President, qiegħed ngħid hekk għaliex jista' jkun li sadanittant laħqu għaddew għaxar snin minn fuq dik il-proprjeta` u dak li qabel kien iqum Lm10,000, illum se jkollok tħallas Lm20,000 tiegħu. Mela l-5% fuq liema ammont se jitħallsu? Se jitħallsu għal għaxar snin fuq Lm10,000, fejn jista' jkun li s-sid jgħid li dan m'huwiex ġust minħabba li llum il-proprjeta` tiegħu ġiet tqum Lm20,000, jew inkella se jitħallsu 5% b'lura għal għaxar snin fuq Lm20,000, fejn wieħed jista' jargumenta wkoll li għaxar snin ilu dik il-propjreta` ma kenitx tqum dak l-ammont?*
>
> *Għalhekk naħseb li tkun xi ħaġa tajba li wara li ngħaddu mill-istadju tas-second reading u niġu għall-istadju ta' kumitat, neżaminaw il-possibilita` li noħolqu formola ġusta kemm għall-individwu kif ukoll għall-gvern. B'hekk la l-individwu ma jitħallas bl-ammont il-baxx u lanqas il-gvern ma jħallas l-interessi fuq l-ammont għoli. Għalhekk irridu nipprovaw insibu t-triq tan-nofs li biha dawn l-interessi jitħallsu, pero` ma jitħallsux aktar milli suppost.*
>
> *Anke għaliex li tħallas interessi ta' 5% fuq l-ammont tal-lum retroattivament għal 20 jew 30 sena ilu, se jrendi investiment tajjeb ħafna. Kważi kważi dak li jkun, jibda jirringrazzja lill-Bambin li ma ħallsuhx dakinhar għaliex illum il-ġurnata huwa diffiċli li ssib investiment, ħlief fix-shares, li jagħtik return ta' aktar minn 5%.*

Waqt id-diskussjoni li saret fil-laqgha Nru 65 tal-Kumitat Permanenti ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligi illi nzammet fis-16 ta' Jannar 2006 in konnessjoni mal-emenda illi dahhlet l-Artikolu 12 (3) flimkien ma' l-ewwel proviso li kien hemm qabel ma gie abolit l-Kap 88 recentement, Dr Tonio Borg qal is-segwenti meta kien qed jispjega l-hsieb wara tali Artikolu 12 (3):

> *Infakkar lill-kumitat li f'dik il-liġi konna neħħejna n-notice to treat. Issa n-notice to treat spiċċat u baqgħet teżisti biss għan-notice to treat li laħqu ħarġu. Għal dawk li ma ħarġux biddilna s-sistema kompletament u għedna li ma joħorġux iktar notice to treat u malli l-gvern jesproprja, awtomatikament jakkwista l-proprjeta' u jrid ipoġġi l-flus bilfors ġo kont bankarju. Jiġifieri llum lanqas tista' tesproprja jekk ma tpoġġix il-flus ġo kont bankarju. B'dan il-mod qed nevitaw il-problema li nqalgħet gvern wara ieħor li kulħadd jieħu mbagħad naraw wara. Fin-nota marġinali pero' baqgħet tidher x'għandu jkun fih l-avviż għall-ftehim li llum m'għadux jeżisti u issa qed nemendawha biex tkun tirrifletti l-kontenut ta' l-artiklu.*

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.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fl-1 ta' Frar 2006, il-Bill 58 giet approvata mill-Kamra tar-Rappresentanti u eventwalment ippubblikata bhala Att 1 tal-2006.

Jirrizulta, madanakollu, illi l-Att 1 tal-2006 kellu xi zbalji fih u ghalhekk, fil-Laqgha Nru 67 tal-Kumitati Permanenti ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligi, illi saret fl-Erbgħa, 22 ta' Marzu, 2006, waqt illi kienu qed jiddiskutu l-Ligi sabiex tirratifika l-Konvenzjoni ta' Ruma tal-1980 fuq obbligazzjonijiet kuntrattwali, li eventwalment sar **Att III tal-2006**, il-Gvern introduca it-tieni proviso illi kien hemm fl-Artikolu 12 (3) kif ukoll emenda l-Iskeda 2 u zied l-Iskeda 3.

Fid-diskussjoni qasira illi kien hemm dwar tali emendi, Dr Carmelo Mifsud Bonnici, dak iz-zmien Segretarju Parlamentari fil-Ministeru tal-Gustizzja u Intern, kellu dan xi jghid:

> *Mr. Chairman, kif taf li aħna fil-bidu tas-sena għaddejna l-liġi minn dan il-kumitat dwar akkwist ta' artijiet għal skopijiet pubbliċi. Minn dakinhar skoprejna li għamilna xi żbalji li se nikkoreġuhom issa billi ndaħħluhom bħala klawsoli ġodda f'dan l-abbozz.*
>
> *Fl-ewwel f'artiklu partikolari daħħalna l-kelma "qliegħ" meta kellna ndaħħlu l-kelma "dħul", imbagħad il-formola kif tinħadem ġiet A – B over 2 mentri, kif kienet oriġinarjament kellha tkun A + B over 2.*
>
> *Issa rriżulta wkoll li bi svista m'għamilniex ukoll l-istess tip ta' formola għall-każ fejn fis-subartiklu 3 ta' l-artiklu 12 kellu jidħol is-segwenti proviso li jgħid hekk:*
>
> > *"Iżda meta jinħareġ Avviż għall-Ftehim taħt din l-Ordinanza, u l-persuna li jkollha jedd għall-kumpens tkun għażlet li ma taċċettax il-prezz offrut fl-avviż, imgħax sempliċi bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena għandu jibqa' għaddej fuq il-valur ta' l-art maħdum skond Skeda 3 li tinsab f'din l-Ordinanza u għaż-żmien hemm indikat favur kull min għandu jekk għall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut tagħha taħt din l-Ordinanza.*
>
> *Din qed nagħmluha għax, kif ġiet, kienu se jiġu penalizzati dawk in-nies li joħorġilhom l-avviż u l-avviż ma jaċċettawhx u allura kif għamilniha ma jiddikorrix imgħax a favur tagħhom. <u>Issa hawnhekk qegħdin ngħidu li jiddikorri imgħax bil-5% mod normali</u>, imbagħad daħħalna l-formola fejn minflok A u B għamilna P u Q u flok C għamilna R, jiġifieri għandek l-istess forom ta' mekkaniżmu jaħdmu għaliha.*

Ikkunsidra

Mill-qari ta' tali diskussjonijiet, jidher illi l-Gvern tal-gurnata, sa minn meta kien qieghed jimplimenta l-Att XI tas-sena 2002, fehem illi kien hemm prassi amministrattiva illi jithallas imghax ta' hamsa fil-mija (5%), li kien jigi kkalkolat mid-data illi l-Gvern jiehu pussess tal-art sad-data tal-kuntratt finali, prassi dettata kemm mis-sens komun u minn element ta' gustizzja fil-prattika.

Minn tali qari jirrizulta wkoll illi l-Gvern, fl-2002, kien fehem illi l-imghax tal-hamsa fil-mija kellu jiddekorri mhux biss sa meta ssir id-Dikjarazzjoni tal-President, izda kellu jibqa ghaddej sakemm ikun hemm decizjoni tal-Bord.

Dana jirrizulta bl-aktar mod car fi kliem il-legislatur fis-17 ta' Gunju 2002 meta Dr Tonio Borg qal dawn il-kliem:

> ***f'artikolu 22(2) qed ngħidu kemm se jkunu flus kif ukoll is-site plan, fi żmien ħmistax-il ġurnata jridu jitpoġġew il-flus f'kont bankarju li jrendi l-interessi, <u>lil min</u>***

***irid 5% se nagħtuh u dawn ikunu mill-mument li toħroġ id-dikjarazzjoni tal-President sa meta l-kumpens jitħallas u l-imgħax jitħallas mhux fuq l-ammont li jiddeċiedi l-Lands Department imma mill-ammont li jiġi deċiż mill-Lands Arbitration Board*, retroattiva, jiġifieri jekk minn Lm100 jagħmilha Lm1,000, jien inħallas 5% fuq il-Lm1,000, retroattiva mid-dikjarazzjoni tal-President sas-sentenza.**

Finalment, mill-qari ta' tali diskissjonijiet, jirrizulta illi l-Gvern tal-gurnata kien ha hsieb illi jirriduci l-impatt tal-imghax gravanti fuqu illi kellu jhallas minn dakinhar illi ssir id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta sa meta eventwalment jithallas l-ammotn dovut billi, huwa stess, jiddeposita l-flus go kont bankarju bil-ghan illi s-somma minnu gia offruta tkun tista trendi imghax li eventwalment jintradd lis-sid meta jiehu tali flejjes.
Dana jirrizulta bl-aktar mod car fi kliem il-legislatur meta ried jevita illi l-Gvern jhallas imghax meta, waqt id-Diskussjoni fil-Kamra tar-Rappresentanti illi sar fis-7 ta' Dicembru 2005, intqal is-segwenti dwar is-sistema implimentata fis-sena 2002:

Bl-emendi li ntroduċejna fl-2002 konna għidna li se nagħmlu sistema ġdida billi għall-futur tispiċċa n-notice to treat pero' fid-dikjarazzjoni tal-President irid ikun hemm indikat l-ammont ta' kumpens li l-lands jidhirlu li għandu jitħallas u dawk il-flus iridu jiġu depożitati f'isem dik l-art f'kont bankarju. Fil-fatt hemm arranġament bejn il-lands u wieħed mill-banek f'Malta li jżomm dawk il-flus li jirrendu l-interessi fuqhom

Ghalhekk, ma ghandu jkun hemm ebda dubju illi l-hsieb tal-Legislatur, meta ghamel l-Att XI tas-sena 2002 u l-atti sussegwenti Att I u Att III tas-sena 2006, kien illi l-imghax jithallas lis-sid bil-percentagg ta' hames fil-mija sakemm isir il-hlas effettiv wara decizjoni tal-Bord u mhux sa dakinhar tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta.

Ikkunsidra

Il-Bord, f'dana l-istadju, jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), deciza fit-23 ta' Mejju 2016, Rik Nru 25/2004 JPG fl-ismijiet '**Emidio u Catherine konjugi Azzopardi et vs Kummissarju tal-Artijiet et**', u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil 25 ta' Novembru 2016.

Jirrizulta illi, fil-kaz odjern, ir-rikorrent kien thallas imghax mid-data tat-tehid ta' l-art sad-data tal-kuntratt u mhux id-data tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta kif tikkontendi l-Awtorita fil-kaz odjern, izda, f'dak il-kaz, ir-rikorrent kien qieghed jikkontendi li peress li, a tenur tal-Iskeda 2 tal-Kap 88, l-imghax kellu jithaddem fuq l-'*average'* tal-valur stabbilit meta ttiehed il-pussess w il-valur stabbilit mill-Bord, huwa kien attwalment qed jinghata imghax anqas minn dak illi kellu dritt ghalih stante illi

Il-Qorti tal-Prim Istanza, dwar l-argument illi r-rikorrent kien ser jithallas sad-data tal-kuntratt fuq l-'average' kif fuq spjegat, kellha dan xi tghid:

Il-Qorti tifhem illi qabel id-dhul tal-ligi lamentata, cioe' qabel 2006 il-prassi kienet illi l-Gvern jakkorda imghax ta' 5% fuq il-valur stmat mill-Bord u dana 'l ghaliex dawn kienu l-interessi moghtija mill-banek f'Malta fuq semplici saving accounts.

Ir-realta' 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 realta' 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.

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 espproprijati 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 cioe' stima ta'1983***. Dan ifisser il-beneficcju tal-awment fil-valur tal-proprjeta' mill-1983 sa 2005 gia inghata lir-rikorrenti***. Il-Qorti kienet tifhem il-preokupazzjoni tar-rikorrenti kieku l-valur tal-artijiet espproprijati kien fuq stima ta' 1983 fejn allura l-ammont tal-imghax dovut kien jassumi importanza massima. In fatti l-insenjament moghti fis-sentenza* **Chinnici vs Italy** *huwa proprju f'dan is-sens:*

> *"The Court further points out that, in the twenty-two years that elapsed between the date of the expropriation in 1991 and the L'Aquila Court of Appeal's judgment in 2013, a considerable change occurred in the monetary depreciation in the country. When converted to its current value in order to offset the effects of inflation, the capital so adjusted amounts to nearly twice the original amount."*

Meta pero, l-istima tal-artijiet espproprijati hija ***dik tal-2005*** *u xorta wahda gie stabbiliet l-imghax mid-data tat-tehid tal-art, sad-data tal-kuntratt skond l-Iskeda III tal-Kapitolu 88 f'ammont ta' €1,292,816.78 , il-Qorti tqis illi l-istima tal-imghax bhala parti mill-"kumpens xieraq",* ***huwa ugwalment xieraq****.*

Mill-assjem tal-qari taz-zewgt sentenzi fuq citati, jirrizulta ben car illi il-fatt li jithallas imghax **sad-data tal-kuntratt** fuq l-'average' ta' bejn il-valur stabbilit mill-Awtorita' u l-valur stabbilit mill-Bord kien meqjus bhala "kumpens xieraq", u ghalhekk, *a contrariu sensu*, kwalsiasi imghax illi mhux kkalkolat kif stabbilit f'dawna s-sentenzi ma jistax jitqies bhala "kumpens xieraq".

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi sema t-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet,

Wara illi ra l-Att XI tal-2002, l-Att I tal-2006 u l-Att III tal-2006 illi lkoll emendaw l-Kap 88, illum il-gurnata abolit,

Wara illi ra id-dibattiti li saru fil-Kamra tar-Rappresentanti u fil-Kumitat Permanenti ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligi in rigward dawna t-tlett abbozzi ta' Ligi, kif fuq riproditti,

Wara illi ra l-Artikolu 22 (10) tal-Kap 88, illum abolit,

Jiddikjara illi l-Imghax ghandu jigi kkalkulat a tenur ta' **Skeda 2** ta' l-istess Kap 88, illum abolit, b'dan illi valur '**A**' ghandu jkun il-valur stabbilit fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 20 ta' Marzu 2015, il-valur '**B**' ghandu jkun dak stabbilit minn dana il-Bord fis-sentenza tieghu tal-5 ta' Lulju 2017 u il-valur '**C**' ghandu jkun in-numru ta' granet illi jkunu ghaddew mid-data tal-pussess attwali tal-art, ossija l-1 ta' Lulju 1986 sad-data tal-hlas effettiv.

Il-Bord jordna illi l-kuntratt isir sa mhux aktar tard mit-18 ta' Gunju 2018.

L-ispejjez tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu a kariku tal-Awtorita' tal-Artijiet.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur