QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tlieta 13 ta' Novembru 2018

Numru 4

Rikors numru 20/10 FDP

Joseph Abela u martu Pauline Abela u
Angelo Zahra u martu Maria Victoria sive Victoria Zahra

v.

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

Il-Qorti:

Rat ir-rikorsipprezentat minn Joseph Abela et fl-1 ta' Novembru, 2017, fejn inghad hekk:

> "Illi permezz ta' sentenza fuq imsemmija, l-Bord illikwida l-kumpens spettanti ghall-esponenti ghat-tehid ta' art il-Gharghur ta' kejl ta' 547m^2 indikata fl-Avviz Numru 701 mahrug u ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta Lulju 2010 versu l-prezz ta €136,750.

"Il-Bord ordna wkoll illi jithallsu l-interessi dovuta minn meta l-art giet de facto esproprijata mill-Awtoritajiet sad-data ta' bejgh assolut ai termini tal-Artikolu 12(3) tal-Kap 88.

"Illi sal-lum il-kuntratt li permezz tieghu jsir il-hlas tal-*compensation rights* tal-esponenti ghadu ma giex effetwat.

"Illi apparti dan qam disgwit dwar il-kalkolu tal-interessi.

"Illi a tenur tal-imsemmija sentenza, l-interessi ghandhom ikunu skond it-Tielet skeda tal-Kap. 88 u dan billi jittiehed l-*average price* ta' bejn l-ammont offrut fl-intimazzioni gudizzjarja (Notice to Treat) u l-ammont likwidat mill-Bord u kif kkonfermat mill-Qorti tal-Appell fuq il-medda ta' zmien bejn meta l-art fizikament ittiehdet <u>sad-data tat-trasferiment tal-proprjeta`</u>.

"Il-problema hija li l-Kummissarju tal-Artijiet qed itenni illi d-data tat-trasferiment tal-proprjetà hija d-data tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u li ghalhekk mis-7 ta' Luliu 2010 'il quddiem huwa jsostni li m'ghandu jhallas ebda interessi.

"L-esponenti ma jaqblux ma dan l-argument u jsostnu li hemm tlett alternattivi:

- "jew jithallsu l-interessi skond l-imsemmija skeda li jigu kalkulati sa dakinhar li jsir il-hlas effettiv u l-kuntratt pubbliku rikjest mill-ligi biex l-esponenti jircievu l-*compensation rights* (li skond il-Kap. 88 dawn huma konsiderati bhala dritt immobiljari)

- "jew alternattivament, jekk il-verzioni tal-Kummissarju tal-Artijiet hija korretta, dan ifisser illi mid-data tal-akkwist tal-proprieta cioe mis-7 ta Lulju 2010, skatta l-obbligu tal-hlas tal-prezz u ghalhekk minn dakinhar japplika l-Kodici Civili u anke l-*Late Payments Directive* li jfisser li l-interessi fuq l-ammont kollu likwidat mill-Bord ikun soggett ghall-interessi ta' mill-inqas 8% fis-sena jekk mhux iktar taht il-*Late Payments Directive* u l-argument huwa sorrett dan *multo magis* mid-data tas-sentenza tal-Bord tat-22 ta' Mejju 2013 'il quddiem.

- "Illi f'kull eventwalita dawn l-interessi jkunu fuq l-ammont KOLLU li gie stabbilit mil-Bord bhala rapprezentanti l-prezz gust fis-sentenza fuq citata

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

"i) Jiffssa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt sabiex l-esponenti jircievu l-*compensation rights* flimkien mal-interessi kif determinati minn dan il-Bord:

"ii) Taghti kjarifika fid-dawl tal-premess u tordna li l-interessi jithallsu fuq l-Att indikat mid-data tat-tehid fiziku tal-art sad-data tal-hlas effettiv tal-kumpens u dan fid-dawl tal-premess bir-rata mekkanizmu u fuq l-ammont kif jidhirlu xieraq.

"Bl-ispejjez kontra l-intimati".

Rat ir-risposta tal-Awtorita` tal-Artijiet tat-22 ta' Novembru, 2017, li permezz taghha nghad:

"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 l-istess 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 lill-gvern gie abbandunat u invece *'hekk kif kienet issir id- Dikjarazzjoni mill-President skont l-Ordinanza li xi art ghandha tkun akkwistata bix-xiri assolut taghha, il-proprjeta assoluta ta' dik l-art li dwarha tkun tirreferixxi d-dikjarazzjoni kellha … minghajr ebda assikurazzjoni jew formalita ohra, tkun trasferita lejn u tkun akkwistata mill-awtorita kompetenti libera u franka minn kull piz, ipoteka jew privilegg u bil-pertinenzi kollha taghha…*" (L-Artikolu 22 (8) ta Kap 88). 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-Dikjarazzjoni tal-President.

"4.4 Illi allura tibqa' l-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 fil-fatt 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 essenzjalment 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(3), mghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibqa' ghaddej fuq il-*

valur tal-art mahdum skont l-Iskeda 2 u ghaz-zmien hemm indikat favur kull 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 l-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 mill-awtorità kompetenti;

“"B" hu l-valur tal-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut tal-art gie trasferit lill-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-awtorità kompetenti hi s-sena 1990;

“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 2010;

“5.4 Illi biex wiehed jasal ghall-imghax dovut, wiehed ghalhekk ghandu japplika l-formola li nsibu fl-Iskeda 2 tal-Kap 88, cioe'

“[(A+B) /2] X [5 / 100] X [C/365]

“"A" hu l-valur tal-art fil-mument li ttiehed il-pussess fiziku taghha mill-awtorità kompetenti - f’dan il kaz fis-sena 1990

“"B" hu l-valur tal-art fid-data meta t-titolu b’xiri assolut tal-art gie trasferit lill-Gvern ta' Malta allura id-data tad-Dikjarazzjoni tal-President f’dan il-kaz fis-sena 2010 (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-imghax 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 l-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 sovra indikat;
>
> “6.2 Jiddikjara *in oltre* li kwalunke imghax mhux mahsub kif hawn fuq indikat ma jista' qatt ikun dovut.
>
> “Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.
>
> “Bl-ispejjez kontra l-atturi ingunti in subizzjoni.”

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tal-14 ta’ Marzu, 2018, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi:

> “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 dak offrut fid-Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta datata 8 ta’ Gunju 2010, il-valur ‘B’ ghandu jkun dak stabbilit minn dana il-Bord fis-sentenza tieghu tat-22 ta’ Mejju 2013 u il-valur ‘C’ ghandu jkun in-numru ta’ granet illi jkunu ghaddew mid-data tal-pussess attwali tal-art, ossija l-21 ta' Lulju 2010 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.”

Dak il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> “Jirrizulta, mhux kkontestat, illi fit-8 ta’ Gunju 2010, b’Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta u ppubblikata permezz ta’ Avviz Nru 701 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta’ Lulju 2010, giet dikjarat illi l-art gewwa l-Gharghur meritu tal-kawza deciza fit 22 ta’ Mejju 2013 kienet mehtiega ghal skop pubbliku u ghalhekk kienet ser tinxtara b’xiri assolut ghall-kumpens ta’ sitt elef, erbgha mija u disgha u ghoxrin Euro u sebgha centezmi (€6,429.07).

“Jirrizulta illi, eventwalment, permezz ta’ sentenza datata 22 ta’ Mejju 2013 u kkonfermata fl-Appell fis 26 ta’ Mejju 2017, il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut tal-art gie stabbili fl-ammont ta’ €136,750 oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12 (3) tal-Kap 88.

“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.*

""*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. 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. 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.*

""*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 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"".

"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:

““*<u>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</u>. 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 formula 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. <u>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.</u> 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 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</u>, 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-ammont 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>u mhux id-data tad-Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta kif tikkontendi l-Awtorita fil-kaz odjern</u>, 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 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 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 esproprijati 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 esproprijati 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".

"Ikkunsidrat

"Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi ghalkemm ir-rikorrent jikkontendi illi l-art ittiehdet fis-sena 1989, ma giebet ebda tip ta' prova sabiex tissustanzja tali allegazzjonijiet, u ghalhekk il-Bord ikollu jikkunsidra d-data meta ttiehedet il-proprjeta bhala dik stabbilita fl-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88.

"Jirrizulta illi l-pubblikazzjoni tal-Avviz Nru 701 sehhet fis 7 ta' Lulju 2010, u ghalhekk il-pussess, ai termini tal-Artikolu 12 (2) ghandu jitqies bhala li sehh gimghatejn wara tali pubblikazzjoni, ossija fil 21 ta' Lulju 2010.

"Jirrizulta wkoll illi, fil-kaz odjern, ma sar ebda Avviz ta' Ftehim, stante illi l-art ttiehdet wara illi sahhlu fis-sehh l-emendi tas-sena 2002, u ghalhekk, fil-kaz odjern, ghal dak illi jirrigwarda imghax, japplika dak pprovdut fl-artikolu 12 (3), u hux dawk fil-provisos sussegwenti ghal tali subartikolu. Li japplikaw BISS jekk hemm Avviz ghall-Ftehim.

"Jirrizulta, ghalhekk, illi l-imghax ghandu jigi kkalkolat ai termini ta' Skeda Nru 2."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbet li din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata tal-Bord tal-14 ta' Marzu, 2018, u/jew terga' tirrinvija l-atti quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, sabiex tinghata sentenza skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell u appell incidentali mressqa minn Joseph Abela et fejn talbu li din il-Qorti tichad in parti l-appell interpost mill-Awtorita` tal-Artijiet u tilqa' l-appell incidentali interpost minnhom u konsegwentement tvarja s-sentenza appellata billi:

> "i. fl-ewwel lok tipprovdi li dwar l-interessi QABEL ma ghadda t-titolu mal-pubblikazzjoni tal-avviz Presidenzjali fil-Gazzetta tal-Gvern fis-7 ta' Lulju 2010, l-interessi jigi kkalkolati permezz tal-mekkanizmu indikat fl-Iskeda 2 tal-Kap. 88 b'dan illi
>
> "a) huwa l-valur tal-art fid-data tat-tehid fiziku, kalkolat billi tigi applikata l-indici ta' inflazzjoni fuq il-prezz stabbilit mill-Bord bejn is-sena ta' meta ghadda t-titolu u s-sena meta ttiehed il-pussess fiziku;
>
> "b) huwa l-prezz stabbilit mill-Bord
>
> "c) huwa z-zmien bejn A u B
>
> "L-interessi jkunu bil-5%.
>
> "ii. Fit-tieni lok tipprovdi li l-interessi li jiddekorru WARA li ghadda t-titolu mal-Publikazzjoni tal-Avviz Presidenzjali fil-Gazzetta tal-Gvern fis-7 ta' "Lulju 2010, l-interessi jigu kkalkolati hekk:
>
> "a) ghal dak li jirrigwarda l-perjodu, l-interessi jiddekorru mid-data tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern,
>
> "b) l-interessi jibqghu jiddekorru sad-data tal-hlas tal-prezz intier u f'dan l-aspett biss tigi konfermata s-sentenza appellata,
>
> "c) li l-imghax jigi kkalkulat fuq il-prezz likwidat mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet kif fuq inghad

> "d) li r-rata tkun bir-rata ta' 8% fis-sena a bazi tad-dispozizzjonijiet imsemmija tal-Kodici Civili.
>
> "iii. Fit-tielet lok tipprefiggi data, hin u lok godda sabiex jigi publikat l-att opportun fl-eventwalita li jkun lahaq ddekorra t-terminu moghti mill-Bord.
>
> "Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorità intimata."

Rat ir-risposta tal-Awtorita` tal-Artijiet ghall-appell incidentali, li permezz taghha filwaqt li zammet ferm it-talbiet taghha fl-appell principali, talbet li din il-Qorti tichad l-appell incidentali fl-intier tieghu bl-ispejjez.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell rispettiv taghhom u rat li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-komputazzjoni ta' interessi, wara li permezz ta' sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tat-22 ta' Mejju, 2013, gie determinat li l-kumpens dovut lir-rikorrenti konjugi Abela u konjugi Zahra, wara l-esproprju ta' bicca art il-Gharghur tal-kejl ta' 547 metru kwadru, huwa ta' €136,750. Wara li l-Kummissarju tal-Artijiet appella minn dik is-sentenza tal-Bord, il-Qorti tal-Appell, permezz tas-sentenza taghha tas-26 ta' Mejju, 2017, cahdet l-appell tal-istess Kummissarju u kkonfermat li

l-kumpens dovut ghall-esproprju tal-art in kwistjoni, kellu jkun dak determinat mill-Bord. Izda minkejja dan kollu, baqa' ma sarx il-kuntratt pubbliku bejn il-kontendenti fil-kawza. Jirrizulta li nqala' dizgwid bejniethom, dwar sa meta ghandhom jibqghu jiddekorru l-imghaxijiet; kif ukoll dwar ir-rata ta' imghax li ghandha tigi applikata, f'kaz li l-imghaxijiet jibqghu ghaddejjin sad-data tal-kuntratt. Dan wassal ghall-proceduri in ezami. Il-mertu ta' din il-kawza huwa simili ghal kawzi[1] ohra li qeghdin jigu decizi llum.

Ladarba kemm l-aggravju fl-appell principali, kif ukoll dak fl-appell incidentali jittrattaw aspetti differenti ta' kif ghandu jigi kkalkulat l-imghax, l-istess aggravji ser jigu trattati f'daqqa.

F'dan il-kaz jirrizulta li permezz ta' Avviz Numru 701, fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju, 2010, giet ippubblikata d-Dikjarazzjoni Presidenzjali li permezz taghha, l-art bil-kejl ta' 547 metru kwadru stmata mill-Kummissarju tal-Artijiet, bil-valur ta' €6,429.07, giet ufficjalment esproprjata. Mill-ittra ufficjali mibghuta lir-rikorrenti jirrizulta li, l-Kummissarju tal-Artijiet kien qieghed joffri din is-somma lir-rikorrenti bhala hlas ghax-xiri assolut tal-istess art, li kienet meqjusa bhala art agrikola. Il-periti teknici appuntati mill-Bord, wara li hadu konsiderazzjoni ta' diversi fatturi, fosthom li l-art in kwistjoni, tmiss mal-limiti ta' zvilupp

[1] Rikors Numru 14/2015/1 u Rikors Numru 24/2009/1.

skont il-Pjan Lokali fejn in-naha l-ohra tat-triq huwa moghti ghall-izvilupp residenzjali ta' *terraced housing*, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88) u partikolarment l-Artikolu 18, stmaw l-art in kwistjoni bil-valur ta' €136,750, liema ammont kien adottat mill-Bord. Kwindi l-ammont dovut lir-rikorrenti konjugi Abela u konjugi Zahra, kif stabbilit mill-Bord, huwa ta' €136,750. Hemm qbil bejn il-kontendenti fil-kawza, li l-imghax ghandu jigi komputat skont Skeda 2 tal-Kap. 88.

Matul is-snin, kien hemm diversi emendi sostanzjali fil-ligi in kwistjoni, kif spjegat mill-Bord, inkluz tal-Artikolu 22 tal-Kap. 88, permezz tal-Att XI tas-sena 2002. Fost l-emendi importanti wiehed isib li fi zmien hmistax-il gurnata mill-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern, il-Gvern kellu jiddepozita f'kont bankarju li jirrendi l-imghax, l-ammont ta' flus li jkun qieghed jigi offrut bhala kumpens kif indikat fid-Dikjarazzjoni tal-President. Dik is-somma tista' tingibed liberalment, ma' kull imghax li jingema' fuqha mill-persuna jew persuni li jkollhom jedd ghal dak il-kumpens, jekk issir il-prova tal-jedd li jkollhom, ghas-sodisfazzjon tal-Kummisarju tal-Artijiet (Artikolu 22(3) tal-Kap. 88). Il-gbid ta' tali somma, inkluz l-imghax li jista' jingema' ma jippregudikax l-jedd tal-persuna li jfittex kumpens oghla quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet (Artikolu 22(5) tal-Kap. 88).

Emenda ohra importanti hija dik li kif tinhareg id-Dikjarazzjoni tal-President, il-proprjeta` assoluta ta' dik l-art tghaddi minnufih f'idejn il-Kummissarju intimat (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88), u mhux wara li jigi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet, kif kien jigri qabel. Kwindi, wara li permezz tas-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, jigi determinat il-prezz misthoqq ghal tali esproprju, l-ghan ahhari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, huwa li jithallas il-kumpens misthoqq, hekk kif determinat mill-Bord. F'dan il-kaz, permezz tas-sentenza tal-Bord tat-22 ta' Mejju, 2013, kif konfermata minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2017, il-kumpens dovut lir-rikorrenti ghal din il-proprjeta`, kien fl-ammont ta' €136,750.

F'dan il-kuntest, rilevanti huma l-emendi li sehhew permezz tal-Att I u l-Att III tas-sena 2006, li permezz taghhom, dik il-prassi tad-Dipartiment tal-Artijiet, fejn qabel is-sidien ta' art esproprjata kienu jithallsu mghax bir-rata ta' 5% fuq il-kumpens dovut lilhom, kif stabbilit mill-Bord u dan mid-data tal-okkupazzjoni, sa dakinhar tal-hlas effettiv, minflokha dahlu zewg xenarji differenti ta' kif jinhadmu l-imghaxijiet. Dan kif jirrizulta mill-Iskeda 2 (applikabbli fejn ma jkun hemm ebda avviz ghall-ftehim bhall-kaz odjern) u mill-Iskeda 3 (applikabbli f'dawk il-kazijiet fejn ikun inhareg avviz ghall-ftehim) tal-istess Kap. 88. L-Artikolu 12(3) marbut ma' Skeda 2, irid li l-imghax jinhadem hekk kif gej:

> "*"3. Bla pregudizzju ghad-disposizzjonijiet tal-artikolu 22; mghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibqa' ghaddej fuq il-valur tal-art mahdum skont l-Iskeda 2 u ghaz-zmien hemm indikat favur*

> *kull min ghandu jedd ghall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht din l-Ordinanza." (sottolinjar ta' din il-Qorti)".*

Mentri Skeda 2 tal-Kap. 88 tipprovdi s-segwenti formula matematika dwar kif jigi komputat l-imghax:

> "[(A + B) /2)] x [5/100] x [C/365]
>
> "fejn "A" hu valur tal-art fil-mument li ttiehed pussess taghha mill-awtorità kompetenti;
>
> ""B" hu l-valur tal-art fid-data meta t-titolu b'xiri assolut tal-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"".

Minn ezami ta' din l-iskeda, huwa tassew evidenti li kemm l-Awtorita` appellanti principalment, kif ukoll ir-rikorrenti appellanti incidentalment ghandhom ragun meta jikkontendu li l-Bord kien zbaljat, meta fis-sentenza ddecieda li f'dan il-kaz "A" ghandu jkun il-valur stabbilit fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fit-8 ta' Gunju, 2010. Lanqas ir-rikorrenti appellanti incidentalment m'ghandhom ragun meta jsostnu li ghal dan il-valur kellu jittiehed il-valur tal-art fl-1990. Dan jinghad peress li ghalkemm fir-rikors promotur taghhom tal-2010 sahqu li l-awtoritajiet hadu din l-art ghoxrin sena qabel (li tigi fl-1990), huma ma ressqu ebda provi fir-rigward tali pussess. Isegwi li fin-nuqqas ta' provi in atti, dwar meta l-Gvern dahal fil-proprjeta` in kwistjoni, ghamel sew il-Bord li qies li l-Gvern dahal fl-istess art fil-21 ta' Lulju, 2010, cioe` erbatax-il jum wara l-pubblikazzjoni tal-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern, wara kollox hekk jipprovdi l-Artikolu 12(1) u (2) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk

dan ifisser li l-valur li jrid jintuza minflok l-ittra A, meta tigi adoperata l-formula applikabbli, huwa identiku ghall-valur iddeterminat mill-Bord ta' €136,750, ladarba kull ma ghaddew kienu erbatax-il gurnata.

Imiss li jigi trattat il-valur B, u f'dan ir-rigward, kemm minn qari ta' dak li tipprovdi l-iskeda, kif ukoll mill-argumenti mressqa mill-kontendenti fil-kawza, jirrizulta pacifiku li, l-valur li ghandu jigi adoperat f'dan il-kaz, huwa l-ammont determinat mill-Bord bhala l-valur tal-art tas-socjeta` rikorrenti meta ghadda t-titolu b'xiri assolut tal-art lill-Gvern, f'dan il-kaz fl-2010, ossia l-ammont ta' €136,750, kif determinat mill-Bord. Huwa pacifiku wkoll li r-rata applikabbli ghall-fini ta' dan l-ezercizzju hija dik ta' 5%.

Il-kwezit li jmiss li jigi ndirizzat huwa dak dwar l-ahhar parti tal-formola applikabbli, jigifieri C. Iz-zewg kontendenti fil-kawza, ghalkemm a bazi ta' ragunament differenti, jishqu li l-Bord zbalja meta ddecieda li z-zmien li fih kellu jigi komputat dan l-imghax b'din ir-rata, kellu jibqa' sejjer sad-data tal-hlas effettiv. Filwaqt li l-Awtorita` appellanti principalment tikkontendi li l-imghax kif mahsub taht Skeda 2, kellu jieqaf mal-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, r-rikorrenti f'dan il-kaz jikkontendu li, ghalkemm il-Bord iddecieda li l-pussess ittiehed fil-21 ta' Lulju, 2010, huma jishqu li l-pussess ittiehed ghoxrin sena qabel u t-titolu tal-proprjeta` ghadda f'idejn il-Gvern, fis-7 ta' Lulju, 2010, u jsostnu li l-ligi applikabbli kienet tikkontempla li l-imghax bil-5% kellu jiddekorri sa

dakinhar li ghadda t-titolu tal-proprjeta` lill-Gvern, f'dan il-kaz fis-7 ta' Lulju, 2010. B'dan illi, ir-rikorrenti appellanti incidentalment jippretendu li wara dik il-gurnata ma kellhiex tibqa' tapplika l-iskeda 2 u lanqas li r-rata ta' imghax tkun bil-5 %, izda fil-fehma taghhom, wara li ghadda t-titolu tal-art f'idejn il-Gvern, kellha tigi adoperata r-rata ta' 8% a bazi tal-Artikoli 1047(1) u 1139 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan sad-data tal-hlas tal-prezz intier.

Jibda billi jigi osservat li, kif gustament rilevat miz-zewg appellanti, l-Bord zbalja meta minkejja li l-ligi tistipula b'mod car li ghall-fini tal-komputazzjoni ta' imghax skont Skeda 2, “C" hu n-numru ta' granet li ghaddew bejn id-data ta' "A" u dik ta' "B", iddecieda li dan it-terminu jibqa' ghaddej sad-data tal-hlas effettiv. Ladarba kif inghad qabel, skont il-ligi, “A” huwa ekwiparat mad-data meta l-Gvern ha l-pussess tal-art f'dan il-kaz, fil-21 ta' Lulju, 2010, u “B” huwa ekwiparat mal-gurnata meta l-Gvern akkwista t-titolu ta' xiri assolut fuq l-art, cioe` fis-7 ta' Lulju, 2010 (skont l-Artikolu 22(8) tal-Kap. 88), il-konkluzjoni tal-Bord li l-imghax skont Skeda 2 jibqa' jiddekorri sal-hlas effettiv mhix sostnuta bil-ligi in kwistjoni.

Ladarba l-kliem tal-ligi huwa car, li bl-ebda mod ma jista' jhalli xi dubju dwar it-tifsir tieghu f'mohh il-qarrej, ma hemmx lok li tinghata ebda interpretazzjoni. Kwindi ghalkemm xi kultant il-Qrati taghna jikkonsultaw id-dibattiti, parlamentari sabiex jaraw x'kien il-hsieb tal-legislatur u

jistabilixxu r-*ratio legis,* sabiex jaghtu interpretazzjoni korretta tal-provvedimenti tal-ligi, gie kostantament deciz li l-Qrati taghna jirrikorru ghal fonti simili ta' interpretazzjoni meta l-ligi ma tkunx espressa b'mod car. Filwaqt li huwa minnu li ezami tad-dibattiti kif citati estensivament mill-Bord, tabilhaqq jindika li l-hsieb tal-legislatur kien li l-imghax kellu jibqa' jiddekorri sad-data tal-hlas effettiv, dak il-hsieb ma giex rifless *ad hoc* fl-iskeda 2 tal-ligi. Il-Qrati huma marbuta li japplikaw il-ligi u ma jistghux jaghtu interpretazzjoni hekk liberali tal-artikoli tal-ligi. Kif inghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza taghha tal-31 ta' Jannar, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Josephine Bonello pro et noe v. John Bonello:**

> "Sa recentement gie rimarkat illi l-Qrati jridu japplikaw u jinterpretaw il-ligijiet tal-pajjiz kif promulgati mill-Parlament u ma ghandhom l-ebda diskrezzjoni la li jaddotawhom b'mod approssimattiv skond li jidhrilhom li hu gust u ekwu fic-cirkostanzi u wisq anqas li jissanzjonaw proceduri li l-ligijiet tal-pajjiz ma jippermettix li jigu mprovvizati f'dawk ic-cirkostanzi, bil-konsegwenza li jigu newtralizzati u emaskulati proceduri ohra espressament provvduti bil-ligi. ("Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizud –vs-George Schembri", Appell, 6 ta' Ottubru, 2000)."

Kwindi sa fejn l-aggravju, kemm dak fl-appell principali, kif ukoll f'dak incidentali jattakkaw is-sentenza tal-Bord f'dan is-sens, ghandhom ragun. Kwindi ghall-finijiet tal-komputazzjoni tal-imghax taht Skeda 2, l-imghax bir-rata ta' 5% f'dan il-kaz ma ddekorriex, ladarba l-pussess ittiehed fil-21 ta' Lulju, 2010 gimghatejn biss wara li t-titolu tal-proprjeta` ghadda f'idejn il-Gvern, fis-7 ta' Lulju, 2010.

Madankollu din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorita`, fejn fl-appell principali taghha tikkontendi li l-imghax ghandu jieqaf hemm, mad-dikjarazzjoni tat-trasferiment. Ghalkemm l-Awtorita` appellata incidentalment issostni l-argument fir-risposta taghha, a bazi tal-principju *lex specialis derogat lex generalis,* donnu l-Awtorita` tinsa provvediment iehor importanti fil-ligi specjali in kwistjoni, cioe` l-Artikolu 22(10) tal-Kap. 88. Dan l-artikolu jipprovdi li, meta jkun gie stabbilit kumpens li ghandu jithallas dwar art li tkun giet akkwistata bix-xiri assolut taghha, *inter alia* b'decizjoni tal-Bord, kull somma dovuta bhala kumpens iktar minn dik is-somma ddepozitata, flimkien mal-imghaxijiet fuqha skont l-Artikolu 12(3) ghandha tithallas lill-persuna li jkollha l-jedd mill-Kummissarju intimat, **mhux aktar tard minn tliet xhur mid-data meta dak il-kumpens ikun gie stabbilit.** Ladarba l-kumpens dovut lir-rikorrenti gie stabbilit l-ewwel mill-Bord fit-22 ta' Mejju, 2013 u finalment permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017, kwindi l-Awtorita` appellata incidentalment kienet obbligata li twettaq il-hlas fi zmien tliet xhur mid-data tas-sentenza.

Ghalkemm it-tieni skeda tal-Kap. 88 ma tipprovdix specifikatament ghall-hlas ta' imghax wara d-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern, l-istess Kap. 88 jimponi terminu fuq il-Gvern sabiex iwettaq il-hlas dovut wara li l-kumpens ikun stabbilit. Dan in-nuqqas tal-Awtorita` li twettaq l-obbligu taghha mpost bil-ligi, ghandu jwassal ghal konsegwenza ovvja, dak li thallas ghall-hsara konsegwenti dan in-nuqqas. Wara kollox jibqa'

vigenti l-principju li kull persuna ghandha thallas ghall-hsara li tigri bi htija taghha. Jekk kemm-il darba, l-Awtorita` riedet taqdi l-obbligu taghha b'mod tempestiv hija setghet jew tipprocedi bil-kuntratt, thallas il-prezz u taghmel rizerva ghall-kwistjoni ta' imghax jew setghet ukoll tiddepozita l-prezz il-Qorti, sabiex tehles mill-obbligu taghha naxxenti mill-istess ligi.

Dan qieghed jinghad ukoll a bazi tal-principji generali tal-ligi civili naxxenti mill-Artikoli 1047 u 1139 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-Artikolu 1047 jipprovdi li l-hsara li tikkonsisti f'li ttellef lil persuna l-uzu tal-flus taghha, tissewwa bil-hlas tal-imghaxijiet, li jithallsu bir-rata ta' 8% fis-sena. Mentri l-Artikolu 1139 jipprovdi li fejn l-obbligazzjoni jkollha biss bhala oggett il-hlas ta' somma flus determinata, id-danni li jigu mid-dewmien tal-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni, jkunu jikkonsistu biss fl-imghaxijiet fuq l-imsemmija somma. Inoltre l-kreditur m'ghandux ghalfejn jipprova li bata xi telf minhabba d-dewmien (Artikolu 1140 tal-Kodici Civili).

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li wara l-hrug tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali fil-Gazzetta tal-Gvern, ir-rikorrenti appellanti incidentalment, interpellaw gudizzjarjament lill-Kummissarju tal-Artijiet ghall-hlas tas-somma ta' €290,000 permezz tar-rikors promotur taghhom tat-28 ta' Settembru, 2010. Il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet ma laqax it-talba tar-rikorrenti, izda wara process gudizzjarju giet likwidata s-somma dovuta lilhom fl-ammont ta' €136,750. Din is-somma giet determinata

permezz tas-sentenza tal-Bord tat-22 ta’ Mejju, 2013, li giet ikkonfermata wkoll fl-appell. L-obbligazzjoni ta’ hlas tal-Awtorita` hija ta’ natura civili u mhux wahda kummercjali, kwindi l-imghax bir-rata ta’ 8%, ghandu jibda’ jiddekorri mid-data tal-ewwel sentenza (li giet ikkonfermata fl-appell) u mhux mid-data tal-pubblikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern jew mid-data tar-rikors promotur, kif qeghdin jippretendu r-rikorrenti, u dan sakemm isir il-hlas effettiv.

Isegwi li kemm l-appell principali, kif ukoll dak incidentali jimmeritaw li jintlaqghu, izda limitatament kif appena spjegat.

Ghaldaqstant, ghar-ragunjiet premessi, tilqa’ kemm l-appell principali, kif ukoll l-appell incidentali, limitament sa fejn kompatibbli ma’ dak li nghad f’din is-sentenza u tirriforma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi u filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Bord, limitament sa fejn iddikjara bhala applikabbli ghall-kaz, ghall-fini tal-komputazzjoni tal-imghaxijiet, Skeda 2 tal-Kap. 88, izda peress li d-data meta l-Gvern ha l-pussess tal-art u d-data meta sehh it-trasferiment tal-art favur il-Gvern kif provdut fil-ligi, saru fl-istess perjodu, ma hemm ebda imghax x’jigi komputat taht l-istess Skeda, thassarha fil-bqija.

B’dan illi r-rikorrenti ghandhom id-dritt li jithallsu wkoll l-imghax wara s-sentenza tal-Bord tat-22 ta’ Mejju, 2013, li ghandu jiddekorri fuq l-ammont

stabbilit mill-Bord, bir-rata ta' 8% minn dik id-data sad-data tal-hlas effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll li l-kuntratt relattiv ghandu jsir sa mhux aktar tard mit-13 ta' Frar, 2019.

Minhabba n-natura tal-kaz, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm