MALTA

Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale
LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum t-Tnejn, 25 ta' Frar 2019

Rikors Numru 21/1999/2

Giovanni Farrugia u, b'digriet tal-14 ta' Ottubru 2010, wara il-mewt ta' l-istess Giovanni Farrugia, l-atti gew trasfuzi f'isem Salvina Micallef (692341M), Anthony Farrugia (67445M), Lucia Bugeja (656648M), Maria Theresa Galea (437558M), Mary Sammut (65061M), Joseph Farrugia (522256M), Frans Farrugia (489036M), Abraham Farrugia (L7483078) Phyliis Colver (700772068), Rachel Portelli (302874M) u Angie Farrugia (456277M) u b'digriet tat-8 ta' Jannar 2016 il-Bord ordna li jitnizzlu l-kliem "kif ukoll f'isem Victoria Vassalo Eminyan"

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors ippresentat mill-Awtorita' ta' l-Artijiet fil-21 ta' Novembru 2018 fejn ir-rikorrenti esponew is-segwenti:

    1. *Illi permezz ta' digriet moghti minn dan l-onorabbli Bord fil-25 ta' Gunju 2018, gie deciz li 'l-imghax jigi kalkolat bir-rata ta' 8% fuq l-ammont hekk likwidat mill-Bord ta' €404,719, kalkolati mid-9 ta' Frar, 1999 sad-data tal-pagament effettiv u dan kif ordna dan il-Bord u kkonfermat il-Qorti tal-Appell' (Ara Dokument RM1 fl- anness).*

    2. *Illi permezz ta' digriet sussegwenti moghti minn dan l-onorabbli Bord fil-15 ta Ottubru 2018, gie deciz li 'filwaqt illi Bord jiribadixi l-effetti tad-digriet tieghu datat 25 to' Gunju, 2018 jaghmilha cara illi din ghandha tapplika ghal partjiet kollha, li allura jinkludi r-rikorrenti fir-rikors odjern u r-rikorrenti ghandhom*

jibbenifikaw mir-rata ta' imghax gia stabbilita mill-Bord fid-digriet tal 25 ta' Gunju, 2018.(Ara Dokument RM2 fl-anness);

3. *Illi fl-ewwel lok, ghandu jigi osservat li dawn id-digrieti inghataw kameralment u mir-rekords ta' l-Awtorita' esponenti jirizula li tali digrieti qatt ma gew notifikati lill-istess. Illi fil-fatt, kien b'koincidenza li l-Awtorita' saret taf bl- ezistenza ta' tali digrieti;*

4. *Illi fit-tieni lok, jinghad bir-rispett li, b'kuntrast ma okkazjonijiet ohra (ara per ezempju Zoqdi Developers Limited v Direttur tal-Artijiet (rik. 24/09GG)), id-decizjonijiet tal-Bord f'dal-kaz ma inghatawx 'in open court' u ghalhekk l-Awtorita esponenti giet f'pozizzjoni li ma tistax tintavola appell minn tali decizjonijet;*

5. *Illi fit-tielet lok, jinghad li in mertu, il-kontenut ta' dawn id-digrieti ma jabbraccjax dak li ddecidiet il-Qorti ta' l-Appell kazijet ricenti u dan ghaliex issa gie stabbilit b'mod car kif ghandhom jinhadmu l-imghaxxijiet tramite l-iskedi tal-Kap 88. Tali skedi huma applikabbli anke jekk il-pussess ta' l-art jirrisali ghal qabel 1-2006 (cioe' ghal perijodu qabel meta gew introdotti l-iskedi fil-Kap 88) u dan ghaliex l-esproprijazzjoni ghadha ma sehhitx u allura l-att in mertu m'huwiex kompjut ai fini tal-ligi procedurali u ghalhekk japplikaw il-provedimenti tal-Kap 88 hekk kif kienu vigenti fid-data tad-decizjoni li inghatat minn dan il-Bord fis-sena 2015;*

Ghaldaqstant l-Awtorita' l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-onorabbli Bord joghgbu jhassar contrario imperio d-digrieti hawn fuq imsemmija, jaghti l-opportunita lill-kontendenti jitrattaw il-kaz 'in open court' u in segwitu jaghti l-'ordni u direttiva mehtieġa in open court' kif kontemplat fl- Artikolu 22 ta' l-Ordinanza.

2. Ra illi fl-10 ta' Dicembru 2018 dana il-Bord appunta r-rikors ghat-trattazzjoni ghat-23 ta' Jannar 2019.

3. Ra illi fit-23 ta' Jannar 2019 Victoria Vassallo dahhlet risposta, illi kienet tghid is-segwenti:

Illi t-talba tal-Kummissarju rikorrenti ghandu jigi michud u dan ghas-segwenti ragunijiet:

Illi preliminarjament ghandu jinghad illi r-rikors li ta lok ghad-digriet li issa l-Awtorita' rikorrenti qed jitlob li jigi revokat contrario imperio kien wiehed ibbazat fuq l-artikolu 272 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jikkontempla procedura fejn talba tista' ssir lill-Qorti meta jkun hemm diffikulta f'ezekuzzjoni ta' titolu ezekuttiv biex il-Qorti taghti gwida. Konsegwentement dak l-artikolu la jikkontempla smiegh f'udjenza u lanqas il-possibilita' ta' appell jew talba ghal rikonsiderazzjoni kif qed jintalab fil-kaz odjern. L-Awtorita' rikorrenti kienet giet notifikata b'dak ir-rikors u anke ppresentat risposta. Konsegwentement id-dettami ta' l-audi alteram parte gew sodisfatti u inghata digriet li ghandu jitqies bhala digriet finali. L-Awtorita' kellha kull opportunita' li taghmel is-sottomissjonijiet kollha taghha fdik ir-risposta u ma tistax issa tippretendi li tissolleva argumenti li ma ssollevatx fir-risposta taghha precedenti.

Illi rigwardanti dak li gie sottomess fir-rikors ta' 1-Awtorita' li d-digriet ma giex notifikat lilha ghandu jinghad illi m'hemm l-ebda obbligu li digriet jigi notifikat. Sta

ghal kull parti li tivverifika jekk digriet ikunx inghata. Lanqas hemm obbligu skont l-artikolu 272 tal-Kap. 12 li digriet skont dak l-artikolu ghandu jingara mill-Qorti bil-miftuh. Hija wkoll zbaljata l-Awtorita' rikorrenti meta tenniet fir-rikors taghha illi, minhabba li d-digriet precedenti ma inghatax 'in open court' huma gew imcahhda mid-dritt li jintavolaw appell. Ghandu jirrizulta ill dan it-tip ta digriet m'huwiex appellabbli.

Illi dan jirrizulta mis-sentenza fl-ismijiet Ronald Agius et vs Paul Portelli

> *7.5. Kif gia' nghad supra, dawn il-proceduri odjerni jikkoncernaw digriet moghti mill-Qorti ta' l-Appell wara li l-kawza kienet giet deciza mill-istess Qorti. B'dan ir-rikors, l-appellat kien talab il-kambjament tad-data ffissata ghall- pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' l-akkwist. Ghaldaqstant dan ifisser li d-digriet moghti mill-Qorti ta' l-Appell la kien wiehed definitti u lanqas interlokutorju. Ma kienx digriet interlokutorju ghaliex digriet simili huwa intiz biex b'xi mod jirregola l-andament tal-kawza li l-Qorti jkollha quddiemha - izda f'dan il-kaz, il-kawza kienet diga' giet deciza mil-Qorti ta' l-Appell u ghaddiet in gudikat. Fl-istess waqt lanqas huwa digriet definittiv ghaliex biex digriet ikun definittiv irid b'xi mod jidderimi, ossija jtemm, il-kontroversja bejn il-partijiet (ara sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Lawrence Cachia Zammit et v. Carmelo Chetcuti, 19 ta' Gunju 1950, Vol XXXIV.I.209). Di fatti d-digriet inghata wara talba koncernenti l-ezekuzzjoni ta' 1-imsemmija sentenza. Issa gie ritenut fil-gurisprudenza taghna illi:*
>
> *"hemm tliet xorta ta' digrieti, cioe' dawk definittivi, dawk interlokutorji, u dawk (it-tielet kategorija) li la huma definittivi u langas interlokutorji, u li filwaqt li ghall-ewwel u ghat-tieni kategorija hemm appell kif ikkontemplat fil-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, ghat-tielet kategorija ma hemmx dritt ta' appell quddiem il-Qorti ta' 1-Appell J Bonello noe v. E. Ellul noe Appell Kummercjali 26 ta' Gunju 1987 Vol LXXI pg. 390; Baldacchino v. Bellizzi 10 ta' Awissu 1953 Vol. XXXVII I 519)".*
>
> *Dawn id-decizjonijiet jispjegaw illi d-digrieti tat-tielet kategorija jistghu jigu mpunjati "permezz ta' citazzjoni in kontradittorju tal-kontroparti fil Qorti li tkun emanat iddigriet u s-sentenza li tingata fuq din ic-citazzjoni tista' eventwalment tigi appellata quddiem il-Qorti ta' 1-Appell""*

Illi minghajr pregudizzju ghandu jinghad ukoll illi t-talba ta' l-Awtorita qed issir abbazi ta' l-artikolu 22 tal-Kap. 88. Bid-dovut rispett dan l-artikolu huwa irrelevanti u lanqas m'ghandu xi konnessjoni ma' 1-artikolu 272 tal-Kap. 12 li a bazi tieghu sar ir-rikors precedenti ta' l-esponenti. L-artikolu 22 tal-Kap. 88 jistabbilixxi l-procedura ta' ghotja ta' kumpens kemm meta jsir qbil kif ukoll f'kazijiet meta ma jsirx qbil u allura ssir il-procedura quddiem dan il-Bord biex jigi ffissat kumpens - kif kien sar originarjament.

Illi pero minghajr pregudizzju u fil-mertu ghandu jinghad illi l-Awtorita rikorrenti hija zbaljata meta qed tippretendi li l-imghax applikabbli ghall-kaz odern mhux dak ta' 8% izda huwa inqas.

Illi l-Awtorita' ghamlet referenza ghas-sentenza Mario Degiorgio pro et noe ys Kummissarju ta' l-Artijiet liema sentenza wkoll tissemma mill-Bord fid-digriet ta' appuntament.

Illi pero c-cirkostanzi f'dik il-sentenza huma totalment differenti kif ser jigi spjegat:

Illi fil-kaz tal-kawza ta' Mario Degiorgio ma kienx hemm avviz ghall-ftehim izda biss okkupazzjoni ta' art li sehhet fl-1 ta' Lulju, 1986 u Dikjarazzjoni tal President ta' Malta datata 20 ta' Marzu, 2015 u dan ghaliex il-ligi kienet inbidlet u tnehha l-avviz ghall-ftehim. Huwa ghalhekk illi f'dak il-kaz kienet applikabbli l-iskeda 2 tal-Kap. 88, ghaliex id-data relevanti kienet fl-2015 u cioe wara l-emendi tal-2002.

Illi fil-kaz in ezami pero kien hemm avviz ghall-ftehim fl-1999. Dak iz-zmien ma kienx hemm l-iskedi 2 u 3 fil-Kap. 88. Fil-fatt il-ligi ma kienet tghid xejn dwar imghax. Fil-fatt jissemma li kien hemm semplici prassi amministrattiv dwar hlas ta' imghaxijiet. Dan jirrizulta mid-dibattiti tal-parlament li gew citati fis- sentenza ta' Mario Degiorgio.

Illi pero huwa risaput illi semplici prassi m'ghandhiex titqies bhala ligi. Certament prassi ma tista' qatt tgheleb ligi statutorja. Fin-nuggas ta' ligi specjali tapplika l-ligi generali, f'dan il-kaz il-Kodici Civili u x'jghid dan il-kodici dwar imghaxijiet – tmienja fil-mija.

4. Ra illi fit-23 ta' Jannar 2019 il-Bord awtorizza lill-intimati l-ohra, rikorrenti fil-kawza fuq imsemmija, sabiex jirrispondu.

5. Ra illi fis-7 ta' Frar 2019 dahhlet ir-risposta ta' l-intimati Salvina Micallef, Anthony Farrugia, Lucia Bugeja, Maria Theresa Galea, Mary Sammut, Joseph Farrugia, Frans Farrugia, Abraham Farrugia, Phyliis Colver, Rachel Portelli u Angie Farrugia fejn laqghu ghal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difizi:

   1. *Illi fl-ewwel lok u a skans ta ' ripetizzjoni, l-esponenti qeghdin jaghmlu bhala taghhom ukoll ir-risposta mressqa minn Victoria Vassallo f'dawn il-proceduri.*

   2. *Illi qabel jigu rilevati r-ragunijiet li permezz taghhom tali rikors tal-Awtorita' tal-Artijiet ghandu jigi michud, taijeb illi wiehed jaghmel referenza ghas-sentenza originali datata 16 ta' Dicembru 2015 ta' dan l-istess Onorabbli Bord fl-ismijiet "Giovanni Farrugia vs. Kummissarju tal-Artijiet" fejn il-Bord korrettament kien iddecieda illi "l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuą deskritta fis-somma ta' erbgha mija u erbgha t'elef, sebgha mija u dsatax-il Euro (404,719) b-imghax skond il-Ligi applikabbli fid-data tal-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim," Sahansitra dan gie ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell permezz tas-sentenza datata 28 ta' April 2017.*

   3. *Illi ghaldaqstant, m'hemmx dubju illi l-Ligi applikabbli rigward l-imghax ghandha tkun dik li kienet fis-sehh fid-data tal-hrug tal-Avviz ghall-ftehim u cioe' 9 ta' Frar 1999.*

   4. *Illi fir-rikors odjern tal-Awtorita' tal-Artijiet, punt numru 3 tal-istess, wiehed qed jaghti jew qieghed jipprova jaghti l-impressjoni li z-zewg digrieti ricenti moghti minn dan l-istess Bord datati 25 ta' Gunju 2018 u 15 ta' Ottubru 2018, l-istess*

Awtorita' saret taf bihom "b'koincidenza". Dan m'huwiex minnu ghar-ragunijiet sussegwenti.

5. *Illi permezz tad-digriet tal-25 ta' Gunju 2018, il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet kien stabilixxa r-rata tal-imghax bi tmienja (8%) fil-mija u dana l-Awtorita' tal Artijiet kienet tafu sew. Fil-fatt b'decizjoni tal-Awtorita' datata 17 ta' Awwis 2018, il-Bord tal-Awtorita iddecieda li dak 1-imghax b'dik ir-rata ser jithallas biss lil Victoria Vassallo peress li kienet hija biss li pprezentat ir-rikors sabiex jigi ccarat l-imghax applikabbli (decizjoni hawn anness u mmarkata bhala Dok.A) u li ghalhekk fir-rigward tal-esponenti kienet ser tigi applikata rata t'imghax differenti. Kien ghalhekk li r-rikorrenti kollha l-ohra kellhom jipprezentaw rikors iehor fejn permezz ta' digriet datat 15 ta' Ottubru 2018 il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet gustament kien qal : "filwaqt illi l-Bord jirribadixxi l-effetti tad-digriet tieghu datat 25 ta' Gunju 2019 jaghmilha cara illi dan ghandha tapplika ghal partijiet kollha, li allura jinkludi r-rikorrenti fir-rikors odjern u r-rikorrenti ghandhom jibbenefikaw mir-rata ta' imghax gia stabbilita mill-Bord fid-digriet tal-25 ta' Gunju 2018." Taijeb illi wiehed jiccara ukoll l-punt, li ghal kull rikors precedenti li sar, l-istess Awtorita' kellha zmien u l-opportunita' biex twiegeb. Jigifieri bid- dovut rispett, jekk fit-tmexxija interna tal-Awtorita' hemm nuqqas ta komunikazzjoni, din m'hiex gustifikazzjoni valida biex digrieti tal-Qrati Maltin jigu injorarti jew sahansitra skartati, meta xorta wahda dawn kienu gew komunikati lill-istess Awtorita.*

6. *Illi kieku 1-Awtorita' riedet tattakka l-imghax moghti mill-ewwel sentenza u cioe fl-2015, dan seta, sar permezz ta' Appell. Dan ma sarx, Ma tistax issa permezz ta' rikors datat 21 ta' Novembru 2018 hija tipprova tbiddel tali rata ta' imghax meta dan anke gie kkonfermat permezz ta' sentenza mill-Qorti tal-Appell.*

7. *Illi r-rikorrenti qeghdin f'sitwazzjoni fejn hemm id-decizjoni cara tal-Bord ikkonfermata milll-Qorti tal-Appell u sussegwentement permezz ta' kjarifika ta' dan il-Bord stess rega gie rikonfermat dan il-punt, izda madanakollu 1-Awtorita tal-Artijiet qieghda tipprovva xxekkel milli l-istess rikorrenti jiehdu dak li hu tibqa' twebbes rasha minkejja ordnijiet cari moghtija mill-Qrati Maltin.*

Ghaldaqstant, 1-esponenti umilment jitolbu illi r-rikors tal- 21 ta' Novembru 2018 jigi respint minn dan suindikati Awtorita' tal-Artijiet datat l-Onorabbli Bord, ghar-ragunijiet suindikati

6. Ra illi fit-13 ta' Frar 2019, l-abbli difensuri tal-partijiet ittrattaw it-talba tal-Awtorita' tal-Artijiet, u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

2. Kunsidrazzjonijet fattwali

1. Ra illi l-Awtorita, fir-rikors promotur taghha, allegat illi dana il-Bord, kif kompost, ghadda biex, fil-25 ta' Gunju 2018, ta' digriet *in camera* wara rikors ta' Victoria Vassallo Eminyan , kif ukoll, fil-15 ta' Ottubru 2018, digriet *in camera* iehor wara rikors ta' Giovanni Farrugia et, ad insaputa ta' l-istess Awtorita' u saru jafu bid-digrieti "b'koincidenza".

2. Ra illi l-istess Awtorita, filwaqt illi ghamlet referenza ghal decizjonijet illi kienu inghataw ftit jiem qabel mil-Qorti tal-Appell dwar kalkolu tal-imghax wara decizjoni tal-Bord, talbet lill

dana il-Bord sabiex jirrevoka d-digrieti tal-25 ta' Gunju 2018 u l-15 ta' Ottubru 2018 '*contrario imperio*' u jaghti l-opportunita' illi r-rikors jigi ttrattat "*in open court*"..

3. Ra illi, kemm in vista tal-fatt illi kien fl-ahjar interess tal-Gustizzja kif ukoll sabiex jaghti l-partijiet il-beneficcju tad-*doppio esame* li t-talba tar-rikorrenti ghas-smiegh kien wiehed gustifikat, il-Bord appunta r-rikors ghas-smiegh.

4. Ra illi permezz tad-digriet tal-25 ta' Gunju 2018, illi tieghu ntalbet rikonsiderazzjoni, il-Bord kien ordna li l-imghax dovut jithallas bit-tmienja fil-mija minn data partikolari.

5. Josserva illi jkun opportun illi jigi indikat x'kienet it-talba illi kienet ghamlet l-intimata Victoria Vassallo Eminyan fir-rikors taghha tat-30 ta' Mejju 2018 illi eventwalment wassal ghad-digriet ta' dana il-Bord tal-25 ta' Gunju 2018 illi issa l-Awtorita rikorrenti qieghda titlob illi jigi revokat.

6. Jirrizulta illi permezz ta' rikors intavolat fit 30 ta' Mejju 2018, Victoria Vassallo Eminyan illamentat bir-segwenti:

> *3. Illi permezz ta sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-28 ta April 2017, 1-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet gie michud u s-sentenza tal-prim'istanza giet konfermata; b'dan illi 1-Kummissarju tal-Artijiet gie ordnat ihallas l-ispejjeż tat-tieni istanza.*
>
> *4. Illi permezz ta' ittra ufficcjali datata 17 ta' April 2018 (li kopja legali taghha qeghda tigi hawn esebita bhala Dokument A) l-esponenti interpellat lill Awtorità ta' 1-Artijiet sabiex tinfurmha b'liema rata kienet sejra tahdem l-imghax dovut mid-data tal-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim cioè mid-9 ta' Frar 1999, sad-data tal-hlas tas-somma ta' €404,719 u 1-bażi legali tal kalkolazzjoni taghha u fin-nuqqas l-esponenti tifhem li l-imghax dovut ghandu jkun ta' tmienia fil-mija (8%) fis-sena sal-gurnata tal-pagament effettiv.*
>
> *5. Illi nonostante illi 1-imsemmija ittra ufficcjali giet notifikata lill-Awtorita' ta' 1-Artijiet fl-20 ta' April 2018 u lill-Avukat Generali fit-23 ta' April, 1-esponenti ghadha sallum ma rċiviet l-ebda risposta.*
>
> *6. Illi hija l-umili fehma ta' l-esponenti li l-eżekuzzjoni korretta tal-kap ta l-imghaxijiet tas-sentenza ta' dan ir-Rispettabbli Bord tas-16 ta' Diċembru 2015 kif ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti ta' 1-Appell fit-28 ta' April 2017, hija dik li timxi fuq il-kalkolu ta' l-imghaxijiet bit-tmienia fil-mija (8%) kalkolat mid-data tal-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim cioè mid-9 ta' Frar 1999, sad-data tal-hlas tas-somma ta' €404,719. Dan hu hekk ghaliex dan ir-Rispettabbli Bord, fid-deċiżjoni tieghu precitata, ordna li l-imghax ikun skond il-Ligi applikabbli fid-data tal-hrug tal-Avviż ghall-Ftehim. Ghandu jkun pacifiku li fiż-żmien tal-hrug tal-Avviż ghall-Ftehim, il-ligi specjali ossia 1-Kapitlu 88 tal-liğijiet ta' Malta, ma kienet tipprovdi ebda disposizzjoni dwar imghaxijiet, u ghalhekk fl-assenza ta' ligi specjali, tapplika 1-ligi ġenerali, u cioe' il-Kodici Civili*
>
> *7. Illi jekk 1-Awtorita' intimata, successur fil-jeddijiet u obbligi tal Kummissarju ta' 1-Artijiet, ma teżegwiex id-deċiżjoni precitata ta' dan ir-Rispettabbli Bord kif fuq premess, il-jeddijiet ta' l-esponenti, u tar-rikorrenti l-ohrain fdik il-kawża, se jigu pregudikati, u ghalhekk qed jintalab provvediment minghand dan ir-Rispettabbli Bord a tenur ta' l-artikolu 272 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili*

7. Jirrizulta illi l-Awtorita' irrispondiet ghat-talba kif fuq dedotta fl-14 ta' Gunju 2018 billi qalet is-segwenti:

   2.1 Fl-ewwel lok irid jigi sottolineat li l-Awtorita' trid tottempora ruha mad-direzzjoni ta' dan il-Bord fis-sentenza moghtija nhar is-16 ta' Dicembru 2015 fl-ismijiet premessi, inkluz dik il-parti tad-decizjoni fejn jinghad li 'l-imghax ghandu jiddekorri a tenur tal-ligi applikabli fid-9 ta' Frar 1999';

   2.2 Illi qabel xejn, importanti jinghad li fil-perijodu indikat (1999), il-ligi aplikabbli, cioe' il- Kap. 88 ma kien jghid xejn dwar ir-rata aplikabbli ta' imghax;

   2.3 Illi kieku wiehed ghalhekk kellu japplika il-Ligi Civili (senjatament l-Artikolu 1139) kif qed jikkontendu r-rikorrenti, dan ikun ifisser li l-imghax ta' 8% irid jigi applikat fuq il-valur tal-proprjeta' dakinhar tat-tehid, cioe' is-sena 1974, u dan ghaliex l-obbligazzjoni twieldet proprju dakinhar tad-dikjarazzjoni;
   2.4 lli ghalhekk dak li qed jikkontendu r-rikorrenti ma jsibx sostenn la fil-fatt u wisq anqas fid-dritt u ghalhekk ghandu jigi michud.

8. Jirrizulta illi d-difiza mqajjma mill-Awtorita' dakinhar ma kienet taghmel ebda referenza ghall-Iskedi 2 u 3 tal-Kap 88, li sussegwentement ghamlet referenza ghalihom l-awtorita' fis-sottomissjonijet finali wara r-rikors odjern.

9. Jirrizulta illi abbazi ta' dawk is-sottomissjonijiet, il-Bord ghadda biex ta' d-digriet finali tieghu fil-25 ta' Gunju 2018, fejn qal is-segwenti:

   Tordna li l-imghax jigi kalkolat bir-rata ta' 8% fuq l-ammont hekk likwidat mill-Bord ta' €404,719, kalkolati mid-9 ta' Frar 1999 sad-data tal-pagament effettiv, u dan kif ordna dan il-Bord u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell.

10. Jirrizulta illi, sussegwentement, fit-18 ta' Novembru 2018, l-Qorti tal-Appell, fuq appell mill-Awtorita' minn digriet simili ta' dana il-Bord, moghti dik id-darba, '*in open Court*', ikkunsidrat kwistjoni simili fuq kif kellu jigi interpretat l-imghax dovut wara sentenza tal-Bord, u dana f'hames kawzi differenti instwiti mill-Awtorita fuq interpetazzjoni ta' imghax, ossija Rikors Nru 3/15 fl-ismijiet '**Mario Degiorgio et vs Kummissarju tal-Artijiet**', Rikors Nru 9/15 fl-ismijiet '**Mario Degiorgio et vs Kummissarju tal-Artijiet**', Rikors Nru 14/15 fl-ismijiet '**Mario Degiorgio et vs Kummissarju tal-Artijiet**', Rikors Nru 24/09 fl-ismijiet '**Zoqdi Developers Limited vs Kummissarju tal-Artijiet**' u Rikors Nru 20/10 fl-ismijiet '**Joseph Abela et vs Kummissarju tal-Artijiet**'.

11. Jirrizulta illi f'tali decizjonijet, il-Qorti tal-Appell kellha dan xi tghid dwar kif kellu jigiinterpretat l-Imghax:

    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.

12. Jirrizulta illi r-rikors odjern gie intavolat fil-21 ta' Novembru 2018, tlett ijiem wara tali decizjoni, u in vista tal-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell, sabiex jigi assikurat uniformita, sa fejn possibbli, fl-interpretazzjoni tal-imghax, dana il-Bord appunta r-rikors odjern ghal decizjoni, illi qed tinghata illum.

3. Konsiderazzjonijiet li jwasslu ghal decizjoni

1. Jirrizulta mis-sentenza ta' dana il-Bord fl-ismijiet '**Giovanni Farrugia et vs Kummissarju tal-Artijiet**' datata 16 ta' Dicembru 2015 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2017, illi l-art meritu tal-kawza kienet parti minn bicca akbar ta' art illi ttiedhet permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali fid-29 ta' Novembru 1974 (fol 110).

2. Jirrizulta wkoll, mis-sentenza fuq imsemmija, u mhux ikkontestat mill-partijiet, illi fid-9 ta' Frar 1999 intbghat Avviz ghal Ftehim lill-intimati odjerni fejn l-Kummissarju tal-Artijiet, dak iz-zmien, offra €13,044.99.

3. Jirrizulta illi, permezz ta' sentenza ta' dana il-Bord datata 16 ta' Dicembru 2015 il-kumpens xieraq gie stabblit fl-ammont ta' €404,719, li gie kkonfermat fl-Appell ukoll, filwaqt illi gia deciz illi tali somma kellha tithallas "*bl imghax skond il-Ligi applikabbli fid-data tal-hrug tal Avviz ghall-Ftehim"*.

4. Jirrizulta car illi, la darba fil-kaz odjern kien hemm '*Avviz ghall-Ftehim*', l-imghax applikabbli fil-kaz odjern ghandu jkun dak ipprovdut fit-tieni proviso tal-Artikolu 12 (3) tal-illum imhassar Kap 88, illi kien jipprovdi dan li gej:

   Izda meta jinhareg avviz ghall-ftehim taht din l-Ordinanza u l-persuna li jkollha jedd ghall-kumpens tkun ghazlet li ma taccettax il-prezz offrut fl-avviz, imghax semplici bir-rat ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibqa ghaddej fuq il-valur tal-art mahdum skond l-Skeda 3 u ghaz-zmien indikat favur kull min ghandu jedd ghall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht din l-Ordinanza.

5. Jirrizulta illi Skeda 3 kienet tipprovdi s-segwenti kalkolu:

   $(P+Q/2) \times (5/100) \times (R/365)$

*"**P**" hu l-valur tal-art iffissat fl-avviz tal-ftehim;*
*"**Q**" hu l-valur stabbilit tal-art iffissat mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet*
*"**R**" hu n-numru ta' granet li ghaddew bejn id-data tat-tehid tal-pussess tal-art mill-awtoritajiet kompetenti u d-data tat-trasferiment tat-titolu b'xiri assolut lill-Gvern ta' Malta.*

6. Jirrizulta, fil-kaz odjern, illi "**P**" ghandu jitqies bhala l-ammont ta' €13,044.99 illi kien offert fl-Avviz ghall-Ftehim.

7. Jirrizulta ukoll illi, fil-kaz odjern, "**Q**" ghandu jitqies bhala l-ammont ta' €404,719 illi kien l-ammont gust stabbilit minn dana il-Bord.

8. Jirrizulta illi sabiex jigi stabbilit "**R**", iridu jigu stabbiliti zewgt dati, ossija "***id-data tat-tehid tal-pussess tal-art***" u "***id-data tat-trasferiment tat-titolu b'xiri assolut***".

9. Jirrizulta illi dwar "<u>*data ta' tehid ta' pussess tal-art*</u>", ma huwiex ikkontestat illi l-art kienet ittiehdet permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali fis-6 ta' Dicembru 1974 u ghalhekk, bl-applikazzjoni tal-Artiukolu 12 (1) tal-Kap 88, il-pussess kien ikkunsidrat illi ghadda "*fi zmien erbghatax-il gurnata mill-gurnata tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern*", bir-rizultat illi tali data, fil-kaz odjern, ghandu ghalhek ikun l-**<u>20 ta' Dicembru 1974</u>**.

10. Jirrizulta illi dwar "*data tat-trasferiment tat-titolu b'xiri assolut*", mill-atti processwali illi hadu aktar minn tmintax-il sena sabiex jigu kkonkluzi, jirrizulta **<u>biss</u>** illi kien hemm Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tas-6 ta' Dicembru 1974, fuq gia imsemmija u Avviz ta' Ftehim tad-9 ta' Frar 1999.

11. Ma jirrizulta minn imkien, mill-atti processwali, illi qatt saret u giet ippubblikata xi Dikjarazzjoni ohra ghajr ghal dak fuq indikat.

12. Jirrizulta illi, f'dana l-istadju, ghal dak illi jirrigwarda meta ghandu jitqies illi jkun sar it-trasferiment, ikun opportun illi ssir referenza ghas-sottomissjonijiet illi l-Awtorita ghamlet fil-kawzi illi eventwalment gew decizi mill-Qorti tal-Appell fuq imsemmija, fejn l-Awtorita, dwar is-sitwazzjoni relatata ma *Notice to Treat* ossija Avviz ghall-Ftehim, kellha dan xi tghid:

> *"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.

13. Jirrizulta, ghalhekk, kif del resto accettat mill-Awtorita rikorrenti fil-proceduri fuq imsemmija li kienu wkoll jittrattaw il-kalkolu tal-imghax, illi fil-kaz fejn ikun inhareg Avviz ghall-Ftehim, huwa **biss** fl-eventwalita' illi ssir il-kuntratt ta' trasferiment illi attwalment it-titolu ikun trasferit.

14. Jirrizulta, madanakollu, illi dana l-argument ma japplikax f'kaz illi l-awtoritajiet ikunu hargu Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta sussegwentement fejn tkun giet sanata l-kwistjoni, liema Dikjarazzjoni setghet tigi pubblikata bis-sahha tal-Att I tas-sena 2006 u d-disposizzjonijet transitorji pprovduti fl-Artikolu 9 ta' l-istess Att I tas-2006.

15. Jirrizulta madanakollu, illi fil-kaz odjern, mid-dokumentazzjoni pprovduti lill dana il-Bord, la Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta giet ippubblikata u wisq anqas ma sar kuntratt ta' trasferiment tat-titolu bis-sahha tal-Avviz ghall-Ftehim tad-9 ta' Frar 1999, u ghalhekk, id-data tat-trasferiment tat-titolu ma jistax jigi stabbilit, stante illi t-titolu ghadu ma inghaddhiex lill-awtorita b'wahda miz-zewgt metodi fuq indikati.

16. Jirrizulta, ghalhekk illi d-data tat-trasferiment tat-titolu b'xiri assolut ghandu jkun id-data meta eventwalment jigi ppubblikat il-kuntratt finali illi l-Awtorita, sa issa, qed tirrifjuta illi taghmel.

4. Konkluzjoni.

Jirrizulta illi, tenut kont tal-konsiderazzjonijiet kif fuq maghmulha, l-imghax fuq l-ammont stabbilit mill-Bord ossija €404,719 ghandu jigi kkalkolat abbazi ta' Skeda 3 tal-Kap 88, fejn ghandhom japplikaw is-segwenti valuri:

"P" ghandu jkun il-valur ta' €13,044.99

"Q" ghandu jkun l-ammont ta' €404,719

"R" ghandu jghodd in-numru ta' granet bejn:

- Id-data ta' tehid ta' pussess tal-art: **20 ta' Dicembru 1974**; u
- Id-data tal-pubblikazzjoni finali tal-kuntratt ta' trasferiment.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jirrevoka '*contrario imperio*' d-digriet tieghu tal-25 ta' Gunju 2018 u tal-15 ta' Ottubru 2018 fejn giet stabbilita r-rata tal-imghax ta' 8% fuq l-ammont likwidat mill-Bord u kalkolabbli mid-9 ta' Frar 1999 u minflok qieghed jordna illi l-imghax, a tenur ta' Skeda 3, ghandu jigi kkalkolat fuq l-ammont ta' €208,881.995, liema somma hija stabbilita a tenur tal-formula (P+Q/2), bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) u multiplikat ghan numru ta' granet illi jigi stabbilit fuq periodu ta' zmien illi jibda jiddekorri mil-20 ta' Dicembru 1974 u jibqa ghaddejj sad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali li eventwalment ghandu jigi diviz b'365, skond il-formula (R/365).

Il-Bord qieghed jordna illi l-kuntratt finali ghandu jigi ppubblikat fl-**20 ta' Mejju 2019** fl-ufficji tal-Awtorita' minn-Nutar imqabbad mill-istess Awtorita' a spejjez taghha.

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

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur