QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Hamis, 9 ta' Lulju, 2020.

Numru 15

Rikors numru 31/12 FDP

Paul Apap, Agatha Baldacchino, Agnes Camilleri, Matilde Farrugia, George Apap, Carmelo Apap, Anthony Apap, Annie Apap, Generosa Apap, u Apap Estates Limited (C 3013)

v.

Kummissarju tal-Art illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur ta' Paul Apap et tas-26 ta' Novembru, 2012, li permezz tieghu nghad hekk:

> "Illi l-esponenti ġew notifikati b'att ġudizzjarju datat 6 t'Ottubru 2012, kif amendat permezz ta' nota tal-21 ta' Novembru 2012 (kopji hawn annessi - Dok.A u B), li bis-saħħa tiegħu l-intimat offra lill-esponenti Paul Apap f'ismu proprjo u għan-nom ta' Agatha Baldacchino, Agnes

Camilleri, Matilde Farrugia, George Apap, Carmelo Apap, Anthony Apap, Annie Apap, Generosa Apap [erronjament indikata bħala Genevosa Apap], Apap Estates Limited (C 3103), is-somma ta' ħames mija u ħamsin euro (€550.00), bħala kumpens għax-xiri assolut bħala liberu u frank ta' porzjoni art fix-Xgħajra, limiti ta' Ħaz-Żabbar, immarkata bil-kulur aħmar u bin-numru tnax (12) fuq il-pjanta bl-ittri PD u numru elfejn u disgħa, *underscor*e, ħamsa u ħamsin, ittra B (P.D, No.2009_55B), propjetà tagħhom, tal-kejl ta' circa sitta u tletin metri kwadru (36m^2), skond l-istima tal-Perit Michael Schembri A.&C.E., U skond id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-10 ta' Diċembru 2009, kif ippublikati fil-gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Diċembru 2009, annessi mal-istess att ġudizzjarju, u kkunsidrata bħala art agrikola;

"illi l-esponenti mhumiex qegħdin jaqblu mad-deskrizzjoni tal-art, fis-sens illi skond ir-rapport tal-perit Joseph Falzon, kopja hawn anness (Dok.c), l-art okkupata għat-twessigħ ta' triq pubblika hi ta' sebgħa u erbgħin punt erbgħin metri kwadri (47.40m^2), u mhux tal-kejl ta' sitta u tletin metri kwadru (36m^2); u fit-twessigħ tal-istess triq pubblika ġiet demolita binja ossia kamra antika, u mhux qegħdin jaċċettaw il-kumpens lilhom offrut ta' ħames mija u ħamsin euro (€550.00) u minflokk qegħdin jitolbu s-somma ta' erbat elef disgħa mija u ħdax-il euro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (€4911.55), skond stima u deskrizzjoni tal-Perit Joseph Falzon;

"Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jgħoġbu jistabbilixxi l-kumpens xieraq dovut lilhom u jgħati dawk il-provvedimenti kollha neċessarji għall-finijiet tal-artikolu 22 tal-Kap 88."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tas-7 ta' Dicembru, 2012, li permezz taghha wiegeb:

"Illi l-esponent ġie notifikat bir-rikors datat 26 ta' Novembru 2012 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oġġezzjonaw għall-kumpens lilhom offert mill-awtorità kompetenti fl-ammont ta' ħames mija u ħamsin ewro (€550) għall-porzjon art indikata bħala plot 12. Fix-Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar, liema art fiha l-kejl ta' sitta u tletin metru kwadru (36 m.k.), u għalhekk il-kumpens li qegħdin jippretendu għalihom hu fl-ammont ta' erbat elef disa' mija u ħdax-il ewro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (€4911.55).

"Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens ġust għall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jiġifieri, l-ammont ta' ħames mija u ħamsin ewro (€550) - u dan skont l-istima tal-Perit Michael Schembri u skont id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-10 ta Diċembru 2009, u li dehru fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Diċembru 2009, liema art hi kkunsidrata bħala art agrikola ai termini tal-Kapitolu 88.

"Għaldaqstant l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' ħames mija u ħamsin ewro (€550) bħala kumpens ġust għall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija."

Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tas-16 ta' Mejju, 2016, li permezz taghha ddecieda l-kawza fis-sens li:

"Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

"Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna ossija porzjoni ta' art tal-kejl ta' sitta u tletin (36mk) fix- Xghajra, limiti ta' Haz-Zabbar, li tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta ta' Mario Desira, min Nofsinhar ma' triq pubblika, u mill-Lvant ma' propjeta' tal-Gvern jew irjieh verjuri li hi mmarkata bin-numru tnax (12) fuq il-pjanta PD 2009_55B, bhala bhala art agrikola.

"Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti, fl-ammont ta' sebgha mija u hamsin Euro (€750)

"Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mil-24 ta' Dicembru 2009 b'dan illi dana ghandu jibqa jidekorri sad-data tat-trasferiment effettiv u ghandu jinhadem abbazi tat-tieni proviso tal-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 b'dan illi "l-valur tal-art iffissat fl-avviz tal-ftehim" indikat bhala "P" fl-Iskeda 3 ghandu jkun il-valur stabbilit fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq imsemmija.

"L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Dak il-Bord iddecieda l-kawza wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirrizulta illi fl-10 ta' Dicembru 2009, permezz ta' Avviz Nru 1031 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 3 ta' Novembru 2009 fejn iddikjara illi l-art tal-kejl ta' madwar sitta u tletin metrin kwadri (36mk) fix-Xghajra, limiti ta' Haz- Zabbar, li tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta ta' Mario Desira, min Nofsinhar ma' triq pubblika, u mill-Lvant ma' propjeta' tal-Gvern jew irjieh verjuri li hi mmarkata bin-numru tnax (12) fuq il-pjanta PD 2009_55B, kienet giet akkwistata b'xiri assolut stante illi mehtiega ghal

skop pubbliku u illi l-kumpens offrut kellu jkun ta' hames mija u hamsin Euro (€550)

“Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 6 ta’ Novembru 2012, l-intimat gharraf lir-rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni fis 26 ta' Novembru 2012.

“Jirrizulta illi r-rikorrenti ikkontendew illi l-art okkupata kellha daqs ta' 47.40mk kif ukoll kellha kamra maghha li twaqqghet filwaqt illi jirrizulta illi l-Perit Joseph Falzon, li huwa l-perit tar-rikorrenti, sahaq illi d-daqs tal-art attwalment kienet ta' 40.03mk.

“Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Edgar Caruana Montalto, ippresentaw ir-rapport taghhom u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

“Huma ikkunsidraw dana kollu, u wara li irreferu ghall-pjan lokali ta' zvilupp skond il- MEPA fejn l-art in kwistjoni tinsab hija kklassifikata barra mill-iskema tal-izvilupp, applikaw id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, u partikolarment l-Artikoli 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola ghal finijiet tal-Ligi u, wara li kkunsidraw il-lokalita' tal-istess art, jidhrilhom li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jigi iffissat ghas-somma ta' sebgha mija u hamsin Euro (€750).

“Il-Bord josserva illi wahda mill-lanjanzi principali kienet illi l-art mehudha ma kienetx attwalment ta' 36mk izda kienet ta' 47.40mk, madanakollu, meta xehed il-Perit tar-rikorrenti, ma kkonfermax tali kejl, izda semma kejl differenti, ossija 40.03mk. In vista ta' tali inkonsistenzi da' parte tar-rikorrenti, il-Bord ma jarax ghaliex ma ghandhux jikkunsidra il-kejl pprovdut originalment mill-intimat bhala dak korrett.

“Tenut kont ta' dak fuq stabbili, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta’ l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

“Ikkunsidra

“Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

“- L-art ghandha titqies bhala art agrikola.

“- Id-data tat-tehid tal-pussess ta’ l-art ghandu jitqies illi huwa s-24 ta’ Dicembru 2009, ossija erbghatax-il gurnata mid-data tal-publikazzjoni, a tenur ta' l-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

> "- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun <u>sebgha mija u hamsin Euro (€750).</u>
>
> "- L-imghax ghandu jiddekorri mill-24 ta' Dicembru 2009."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz tieghu talab li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata, billi tikkonfermaha fejn il-Bord iddikjara l-proprjeta` mertu tal-kawza odjerna ta' natura agrikola, kif ukoll fejn iffissa l-kumpens fl-ammont ta' €750, kif ukoll fejn ordna li l-imghax ghandu jiddekorri mill-24 ta' Dicembru, 2009, u thassar, tannulla u tirrevoka l-parti tas-sentenza li tikkoncerna kif ghandu jigi kkalkolat l-imghax dovut u tiddikjara li l-imghax dovut ghandu jkun dak stabbilit taht l-Artikolu 22 (3) tal-Kap. 88.

Rat li r-rikorrenti appellati ma ressqu ebda risposta ghar-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet.

Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell waqt is-seduta tas-6 ta' Frar, 2020, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi dan l-appell jitratta l-komputazzjoni tal-imghax, wara li permezz tal-proceduri odjerni gie determinat li l-kumpens dovut lir-rikorrenti appellati ghall-esproprju ta' porzjon art ta' 36 metru kwadru fix-Xghajra, limiti ta' Haz-Zabbar, huwa dak ta' €750.

F'dan il-kaz jirrizulta li permezz ta' Avviz Numru 1031, fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Dicembru, 2009, giet pubblikata Dikjarazzjoni Presidenzjali li permezz taghha, l-art tal-kejl ta' 36 metru kwadru, stmata bil-valur ta' €550, kienet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u li l-akkwist taghha kellu jsir b'titolu ta' xiri assolut. Ir-rikorrenti gew mgharrfa permezz ta' ittra ufficjali datata 6 ta' Ottubru, 2012, bil-proceduri ta' esproprjazzjoni u peress li ma qablux la mal-kejl (li fil-fehma taghhom kellu jkun dak ta' 47.4 metru kwadru) u lanqas mas-somma offruta lilhom mill-Kummissarju appellant, ressqu l-proceduri odjerni stante li kienu qeghdin jippretendu l-hlas tas-somma ta' €4,911.55, bhala kumpens ghall-art in kwistjoni.

Il-Bord filwaqt li rrileva li kien hemm inkonsistenzi fil-provi mressqa mir-rikorrenti dwar il-kejl, u ghalhekk qaghad fuq il-kejl provdut mill-Kummissarju intimat, strah fuq ir-rapport tal-periti membri teknici sabiex iddecieda li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-imsemmija art, li giet klassifikata bhala art agrikola, kellu jkun dak ta' €750. Ma sar ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza li ddeterminat li l-kejl tal-art agrikola in

kwistjoni, kellu jkun dak ta' 36 metru kwadru u mill-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €750 u ghalhekk sa fejn ma sarx appell f'dan ir-rigward, jitqies li llum jikkostitwixxi gudikat. Dwar il-parti tas-sentenza fejn jinghad li l-imghax ghandu jiddekorri mill-24 ta' Dicembru, 2009, ladarba dan il-punt jorbot sew mal-komputazzjoni tal-imghax, dan irid jigi trattat fil-kors ta' dan l-appell.

Il-Kummissarju intimat hassu aggravat bid-decizjoni tal-Bord, limitatament fir-rigward tal-imghaxijiet dovuti u cioe` sa fejn il-Bord ordna li l-imghax ghandu jiddekorri sad-data tat-trasferiment effettiv u ghandu jinhadem a bazi tat-tieni proviso tal-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88, b'dan illi l-valur tal-art iffissat fl-avviz tal-ftehim indikat bhala "P" fl-Iskeda 3 ghandu jkun il-valur stabbilit fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Huwa jsostni li kalkolu b'dan il-metodu ser johloq pregudizzju serju fil-konfront tieghu u jmur lil hinn mill-ispirtu tal-Kap. 88 innifsu, li l-ghan tieghu f'dan ir-rigward huwa li johloq bilanc bejn l-interess tal-awtorita` kompetenti u tal-individwu, kif ukoll li l-individwu jigi kkumpensat tat-trapass ta' zmien sakemm jithallas il-kumpens dovut lilu. Dan l-appell tal-Kummissarju intimat jissejjes fuq tliet punti: (1) Il-procedura bl-avviz ta' ftehim kif distinta minn dik permezz tal-Att XI tal-2002; (2) L-imghax skont l-Artikolu 22 (3) tal-Kap. 88; u (3) l-imghax fuq l-ammont addizzjonali wara li l-kumpens jigi stabbilit mill-Bord.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti taqbel mal-ewwel punt maghmul mill-Kummissarju appellant in kwantu t-tieni proviso tal-Artikolu 12 (3) tal-Kap. 88 jipprovdi ghas-sitwazzjoni fejn il-Kummissarju jkun hareg avviz ta' ftehim, procedura li l-istess Kummissarju kien jadopera sabiex jinnotifika lis-sidien tal-proprjeta` bl-offerta tieghu ghall-proprjeta` espropriata. Jekk is-sidien jaqblu mal-offerta maghmula, il-partijiet kienu jersqu fuq il-kuntratt sabiex il-proprjeta` tigi trasferita lill-Kummissarju tal-Artijiet. F'kaz ta' nuqqas ta' qbil dwar il-kumpens offrut, kienu jsiru l-proceduri quddiem il-Bord sabiex jigi stabbilit kumpens. Kwindi ghalkemm il-Gvern kien jiehu pussess tal-art in kwistjoni, bosta drabi kien ikun hemm trapass ta' zmien sa meta s-sidien kienu jigu kkumpensati. Dan kien il-hsieb wara t-tieni proviso tal-Artikolu 12(3) tal-Kap. 88.

Matul is-snin, kien hemm diversi emendi sostanzjali fil-ligi in kwistjoni, inkluz tal-Artikolu 22 tal-ligi, permezz ta' l-Att XI tas-sena 2002. **Emenda 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**. Fost l-emendi l-ohra, 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 ta' l-Arbitragg dwar Artijiet (Artikolu 22(5) tal-Kap. 88).

Isegwi li l-Bord zbalja meta uza l-kliem "*sad-data tat-trasferiment effettiv*", fis-sens li f'dan il-kaz, it-trasferiment tal-proprjeta` sehh mal-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali (u mhux mal-kuntratt).

It-tieni punt imqanqal mill-Kummissarju appellant huwa l-imghax skont l-Artikolu 22(3) tal-Kap. 88, fejn jinghad minnu li jekk kemm-il darba jkun hemm dewmien sabiex sid igib prova ta' titolu, jew xi raguni amministrattiva li twassal ghal dewmien sabiex isir il-kuntratt ta' hlas tal-kumpens, il-provvediment mahsub taht l-Artikolu 22(3) proprju jistabbilixxi li l-imghax li ghandu jiddekorri fuq dak l-ammont li jigi depozitat. Kwindi jsostni li ma hemm ebda raguni l-ghala huwa ghandu jhallas aktar imghax fuq dak l-ammont li jkun depozitat minnu u li seta' jigi liberalment zbankat (anke meta l-proceduri quddiem il-Bord ikunu ghadhom pendenti). Ghalhekk jargumenta li jekk il-Bord ser japplika l-procedura li kienet tapplika qabel, meta l-ammont shih ta' kumpens kien ghadu jkun dovut,

allura jkun qieghed jistabilixxi mghax fuq ammont li m'ghadux dovut, stante li jkun diga` zbankat u li dan johloq pregudizzju serju ma' dak l-individwu li ma jkunx ikkontesta l-kumpens offrut u depozitat, bil-konsegwenza li anke kull min jaqbel mal-kumpens offrut jispicca jirrikorri ghall-proceduri quddiem il-Bord, sabiex igawdi minn rata ta' imghax aktar vantaggjuza.

Ghandu jinghad li dan it-tieni punt maghmul mill-Kummissarju appellant, ukoll ghandu mis-sewwa. Dana peress li, ladarba l-ammont originali offrut ghall-art in kwistjoni mill-Kummissarju appellant, fil-kaz in ezami ta' €550, gie depozitat f'kont bankarju, fil-pendenza tal-proceduri odjerni, is-sidien setghu ladarba jaghtu prova li huma sidien, jizbankawh liberalment u ghalhekk is-sidien setghu jew jiddisponu mill-ammont offrut kif jahsbu l-aktar xieraq jew jekk ihallu l-ammont depozitat il-bank, l-imghax kien qieghed jiddekorri fuq dak l-ammont ta' €550. Isegwi li tabilhaqq li ma jaghmilx sens li l-imghax jibqa' jiddekorri fuq l-ammont shih ta' €750 likwidat mill-Bord, altrimenti, kif osservat mill-intimat appellant, ikun qieghed jigi penalizzat ingustament u jigi zvantaggjat ukoll min jaccetta l-kumpens offrut mill-Kummissarju mal-ewwel.

F'dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenzi ta' din il-Qorti tat-13 ta' Novembru, 2018, fil-kawzi fl-ismijiet **Zoqdi Developers Limited v.**

Kummissarju ta' l-Artijiet u **Joseph Abela et v. Kummissarju ta' l-Artijiet** li wkoll kienu jitrattaw il-komputazzjoni ta' imghax.

Madankollu jigi pprecizat li, il-Kummissarju appellant donnu jiskarta punt relevanti dwar il-komputazzjoni ta' imghax, li ghalkemm mhux imqanqal mill-Kummissarju, ser jigi puntwalizzat ghall-fini tal-komputazzjoni gusta tal-imghax, peress li wara kollox, din hija s-sustanza tal-aggravju tieghu. Dan il-punt jitratta t-trapass ta' zmien ta' bejn meta l-Gvern jiehu pussess tal-art u ssir il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President. Ghalkemm f'dan il-kaz il-Bord ikkonsidra li d-data tat-tehid tal-pussess kellha titqies mill-24 ta' Dicembru, 2009, (erbatax-il gurnata wara l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap. 88), mill-provi in atti jirrizulta li meta l-perit tal-Gvern ghamel l-ispezzjoni tieghu sabiex ihejji l-istima tieghu ta' din l-art f'Marzu tas-sena 2009, it-triq kienet diga` ffurmata (ara xhieda tieghu a fol. 31 tal-process u r-ritratti esebiti minnu bhal Dok. MS1), kwindi huwa car li f'kaz bhal dan ghandu jiddekorri l-imghax fejn il-pussess tal-art ikun ittiehed qabel ma ssir il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali.

F'dan il-kuntest huma relevanti l-emendi li sehhew permezz tal-Att I u l-Att III tas-sena 2006, izda mhux kif inghad mill-Bord meta applika l-Iskeda Numru 3. Ladarba kif inghad fl-ewwel punt, li f'dan il-kaz ma kien hemm ebda avviz ghall-ftehim, kellha tigi applikata l-Iskeda Numru 2 (u mhux

Skeda 3 kif inghad mill-Bord). Minn qari tal-provvedimenti tal-ligi jirrizulta li, l-Iskeda 2 hija applikabbli fejn ma jkun hemm ebda avviz ghall-ftehim bhall-kaz odjern u l-Iskeda 3 hija applikabbli f'dawk il-kazijiet fejn ikun inhareg avviz ghall-ftehim skont l-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:

$$[(A + B) /2)] \times [5/100] \times [C/365]$$

> 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".

Kwindi l-Bord zbalja meta fid-decizjoni tieghu qal li l-imghax ghandu jiddekorri mill-24 ta' Dicembru, 2009, sad-data tat-trasferiment effettiv, skont l-Iskeda 3. Izda l-imghax ghandu jinhadem bil-5% ghall-perjodu bejn meta l-Gvern ha pussess tal-art u meta giet pubblikata d-Dikjarazzjoni Presidenzjali fil-Gazzetta tal-Gvern skont l-Iskeda 2, anke jekk f'perjodu ta' madwar sena mhux ritenut li l-valur tal-art jinbidel (jibqa' €750).

Jonqos li jigi trattat l-ahhar punt dak dwar jekk ghandux jiddekorri mghax fuq l-ammont addizzjonali ta' kumpens li jkun gie stabbilit mill-Bord.

Ghandu jinghad li, ladarba permezz tas-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet, jigi determinat il-prezz misthoqq ghal tali esproprju, l-ghan ahhari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, huwa li tithallas id-differenza fil-kumpens dovut bejn dak depozitat mill-Kummissarju fil-kont bankarju (li seta' jigi liberalment zbankat mis-sidien wara li jressqu l-prova mehtiega skont il-ligi) u dak il-kumpens dovut hekk kif determinat mill-Bord, flimkien mal-imghax, jekk ikun il-kaz. F'dan il-kaz, permezz tas-sentenza tal-Bord tas-16 ta' Mejju, 2016, il-kumpens dovut lir-rikorrenti appellati ghal din il-proprjeta`, gie determinat fl-ammont ta' €750 (€200 aktar mill-ammont offrut mill-Kummissarju appellant u huwa fuq dan l-ammont li ghandu jiddekorri l-imghax).

Huwa minnu li l-provvedimenti tal-ligi taht il-Kap. 88 ma jipprovdux specifikatament ghall-hlas ta' mghax wara d-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern. Madankollu l-Kap. 88 jimponi terminu fuq il-Gvern sabiex iwettaq il-hlas dovut wara li jkun stabbilit il-kumpens dovut. L-Artikolu 22(10) tal-Kap. 88 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 mill-Bord permezz tad-decizjoni tieghu tas-16 ta' Mejju, 2016, kwindi l-Kummissarju appellant kien obbligat li jwettaq il-hlas tal-bilanc ta' €200, flimkien mal-imghax, kif spjegat fit-tieni punt, fi zmien tliet xhur mid-data tad-decizjoni tal-Bord.

Isegwi li f'kaz ta' nuqqas tal-Kummissarju intimat li jwettaq l-obbligu mpost fuqu bil-ligi jwassal ghall-konkluzjoni li l-istess Kummissarju ghandu jaghmel tajjeb ghall-hsara li tigri konsegwenti ghall-istess nuqqas. Wara kollox jibqa' vigenti l-principju li kull persuna ghandha thallas ghall-hsara li tigri bi htija taghha. Jekk kemm-il darba, il-Kummissarju ried jaqdi l-obbligu tieghu b'mod tempestiv huwa kellu jew jipprocedi bil-kuntratt, ihallas il-bilanc dovut u jaghmel rizerva ghall-kwistjoni ta' mghax jew seta' wkoll jiddepozita l-bilanc il-Qorti, sabiex jehles mill-obbligu tieghu naxxenti mill-istess ligi.

Dan qieghed jinghad ukoll a bazi tal-principji generali tal-ligi civili naxxenti mill-Artikoli 1047 u 1139 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). L-Artikolu 1047 jipprovdi li l-hsara li tikkonsisti f'li ttellef lill-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-ezekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni, ikunu 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). Kwindi huwa ritenut li l-obbligazzjoni ta' hlas tal-Kummissarju appellant hija ta' natura civili u mhux wahda kummercjali, kwindi fin-nuqqas li l-Kummissarju appellant ihallas il-bilanc fit-terminu impost bil-ligi, l-imghax bir-rata ta' 8%, ghandu jibda' jiddekorri mid-data tad-decizjoni tal-Bord. Isegwi li dan l-ahhar punt tal-Kummissarju appellant ukoll jimmerita li jigi kkonfermat.

Ghaldaqstant, ghar-ragunjiet premessi, tilqa' l-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet, limitament sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad f'din is-sentenza u tirriforma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi u filwaqt li tikkonferma d-decizjoni tal-Bord, sa fejn laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ddikjara l-art meritu tal-kawza jigifieri l-porzjoni ta' art tal-kejl ta' sitta u tletin metru kwadru (36mk) fix-Xghajra, limiti ta' Haz-Zabbar, li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta` ta' Mario Desira, minn Nofsinhar ma' triq pubblika, u mill-Lvant ma' propjreta` tal-Gvern jew irjieh verjuri li hi mmarkata bin-numru tnax (12) fuq il-pjanta PD 2009_55B, bhala art agrikola, kif ukoll sa fejn gie likwidat il-kumpens dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' seba' mija u hamsin Ewro (€750), izda tiddikjara bhala

applikabbli ghall-kaz, ghall-fini tal-komputazzjoni tal-imghaxijiet, Skeda 2 tal-Kap. 88.

B'dan illi, f'kaz li r-rikorrenti baqghu ma thallsux il-bilanc tal-ammont li jizboq dak depozitat mill-Kummissarju appellant fi zmien tliet xhur mid-data tad-decizjoni tal-Bord, ghandhom id-dritt li jithallsu wkoll l-imghax wara d-decizjoni tal-Bord tas-16 ta' Mejju, 2016, li ghandu jiddekorri fuq l-istess bilanc bir-rata ta' 8% sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif deciz mill-Bord, izda minhabba n-natura tal-kaz, l-ispejjez tal-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
rm