QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
President
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Marzu, 2023.

Numru 10

Rikors numru 24/20/1 NB

Seaview Construction Limited (C-10715)

v.

Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors tas-soċjetà Seaview Construction Limited, ippreżentat minnha fil-5 ta' Mejju, 2020, li permezz tiegħu ngħad hekk:

> "1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-31 ta' Jannar 1994 l-esponenti xtara porzjoni art denominata Ta' Dukkara sive Ta' Fuq il-Wied sive ic-Cens tan-Nannu fi triq gdida li tisbokka fi

Triq il-Fortizza, Mosta ta' kejl superficjali ta' cirka 1270m^2 konfinanti mill-Majjistral ma' propjeta' tal-kumpanija Schembri Barbros Limited, mix-Xlokk u mill-Lbic ma' toroq godda bla isem li kienu progetatti. (Dok A)

2. Illi permezz ta' Dikjarazzjoni tac-Chairman tal-Awtorita' tal-Artijiet tal-25 ta' Frar 2020 li giet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis-26 ta' Frar 2020 Avviz numru 210/2020, parti minn din l-art ta' kejl supercijali ta' 901m^2 giet mehuda b'titolu ta' xiri assolut u gie offrut il-kumpens ta' €359,750. (Dok B)

3. Illi skond stima tal-Perit Mariello Spiteri huwa jikkalkula illi l-prezz tal-art ghandu jkun ta' €1,292,935. (Dok C)

4. Illi ghalkemm id-Dikjrazzjoni harget fis-sena korrenti, il-pussess fiziku tal-art ittiehed f'Awwissu 2007 u ghalhekk l-esponenti huwa intitolat ghal danni sofferti minhabba t-tehid fiziku tal-istess art minn dak iz-zmien 'il quddiem.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord jogħgbu:

i. Jistabilixxi l-kumpens tal-prezz tal-art pagabbli lill-esponenti b'rizultat tal-espropju fuq imsemmi;

ii. Jillikwida d-danni ta' okkupazzjoni spettanti lir-rikorrenti minn Awwissu 2007 sad-data tal-pubblikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern fuq imsemmija;

iii. Tikkundanna lill-Awtorita' intimata sabiex thallas il-prezz stabbilit minn dan il-Bord kif ukoll id-danni ta' okkupazzjoni fuq likwidata fuq liema prezz stabbilit ghandhom jiddekorru l-imghaxxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena b'effett mid-data ta' Dikjarazzjoni fuq imsemmija sad-data ta' pagamenti effettiv.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet datata 22 ta' Ġunju, 2020, li permezz tagħha ġie eċċepit:

"1. Illi l-Awtorita' ta' l-Artijiet giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet mghtoija ghoxrin gurnata cans biex tirrispondi;

2. Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:

2.1. Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jissodisfaw lil dan l-Onorabbli Bord illi huma tassew is-sidien ta' l-art in kwistjoni. Madankollu, dan jista' jsehh biss talvolta l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha hi cara f'mohh kulhadd. Ghalhekk, jehtieg li jigi debitament prezentat *root of title* flimkien ma' pjanta li turi kif l-art li r-rikorrenti qed jippretendu hlas dwarha torbot ma' dik tal-kuntratt t'akkwist;

2.2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Awtorita' zzom ferm mal-valur ammontanti ghal €359,750 bazat fuq stima tal-perit Edric Micallef liema valur kien mahdum abbazi ta' l-Artikolu 79(3) tal-Kap 573 (Ara Dokument AA1 fl-anness) u indikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26/2/2020 (Ara Dokument AA2 fl-anness);

2.3. Illi minn imkien ma jirrizulta li l-Awtorita' jew dak li kien il-Kummissarju ta' l-Artijiet kellhom il-pussess tal-art in disamina qabel id-data tal-Gazzetta tal-Gvern, cioe' is-26/2/2020 u b'hekk la jista' jkun hemm lok ta' l-imghax qabel dik id-data kif suggerit mir-rikorrenti u wisq anqas danni tal-okkupazzjoni;

2.4 Illi in piu', is-somma ta' €359,750 bazata fuq stima tal-perit Edric Micallef liema valur kien mahdum abbazi ta' l-Artikolu 79(3) tal-Kap 573 kienet depozitata f'kont bankarju li jirrendi l-imghax u dan sehh mammano mal-akwist tas-26/2/2020 kif irid l-Artikolu 52(1) tal-Kap 573. Sadanittant, m'hemm xejn x'ixekkel lil min huwa sid b'titolu validu ta' l-art in kwestjoni jigbed dan l-ammont flimkien mal-imghaxijiet relattivi wara awtorizazzjoni minn dan il-Bord wara li jintavola rikors (Ara l-Artikolu 52(3) tal-Kap 573);

3. Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom ghalhekk jigu michuda fl-interita' taghhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi."

3. Rat id-deċiżjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet tat-28 ta' Settembru, 2022, li permezz tagħha, l-kawża ġiet deċiża fis-sens li:

"*Ghalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi:-*

1. Jilqa' l-ewwel talba u jistabilixxi l-prezz tal-art mertu ta' dawn il-proceduri ossia l-art indikata fid-Dikjarazzjoni tac-Chairman tal-Awtorita' tal-Artijiet tal-25 ta' Frar 2020 li giet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis-26 ta' Frar 2020 (Avviz numru 210/2020) ta' kejl supercijali ta' 901m^2 mehuda b'titolu ta' xiri assolut fl-ammont ta' hames mija u tnejn elf disa mija u tlieta u tmenin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€502,983.25) mill-liema ammont jirriżulta li diġa tħallset is-somma ta' €359,750 u ghalhekk jifdal bilanċ dovut ta' mija tlieta u erbghin elf mitejn tlieta u tletin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€143,233.25).

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante li giet irtirata;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti il-bilanc mill-prezz stabbilit mill-Bord fil-para. 1 supra ossia l-ammont ta' mija tlieta u erbghin elf mitejn tlieta u tletin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€143,233.25) bl-imghax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena b'effett mid-data tar-rikors promotur ċjoe mill-5 ta' Mejju 2020 sad-data tal-pagament effettiv fuq il-prezz stabbilit mill-Bord fil-para. 1 supra u cioe' fuq il-prezz ta' hames mija u tnejn elf disa mija u tlieta u tmenin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€502,983.25), filwaqt li jastjenti milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba fejn qed tintalab kundanna fir-rigward tad-danni ta' okupazzjoni u l-imgħaxijiet fuq tali danni.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorità intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma dak li gie deciz hawn fuq.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sofferti mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak hawn stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont hawn stabbilit mill-Bord u dan a tenur tal-Artikolu 73(2) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta."

4. Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorità tal-Artijiet li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti sabiex temenda s-sentenza appellata, fis-sens li l-imgħax dovut mill-Awtorità għandu jinħadem fuq l-ammont li l-istess Awtorità ġiet ordnata tħallas u kien għadu ma tħallasx sa dakinhar li ġie ntavolat ir-rikors odjern u ċioè ta' €143,233.25.

5. Rat ir-risposta tal-appell tas-soċjetà Seaview Construction Limited, li permezz tiegħu wieġbet illi l-appell interpost għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

6. Għall-fini ta' dan l-appell, ser tiġi riprodotta sempliċement dik il-parti tad-deċiżjoni tal-Bord mertu tal-appell in eżami:

"*Imgħaxijiet*

Mill-kuntratt tal-hlas tal-ammont not in dispute tat-8 ta' Ottubru 2020 (fol 39 et seq) jirriżulta li l-Awtorità intimata ħallset ukoll is-somma ta' €1,117.83 rappreżentanti imgħax li ddekorra fuq is-somma ta' €359,750. Skont ir-risposta tal-intimata (fol 25) is-somma ġiet depożitata fis-26 ta' Frar 2020. L-imgħaxijiet fir-rigward ta' proċeduri

ai terimni tal-Artikolu 55 tal-Kap. 573 huma regolati mill-artikolu 61(3) tal-Kap. 573 li jipprovdi:-

(3) Barra mill-imgħax li jinġema' fuq is-somma depożitata skont l-artikolu 52(1), il-Bord tal-Arbitraġġ jista' jordna fis-sentenza tiegħu li s-sid jieħu mgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord liema mgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-artikolu 55.

Mill-provi hareg li l-imgħax fuq is-somma depożitata diġa tħallas. B'applikazzjoni tal-artikolu sudett il-Bord ser jakkorda imgħax fir-rata sempliċi ta' 8% fuq il-kumpens finali likwidat ta' €502,983.25 liema imgħax ghandu jibda jiddekorri mill-5 ta' Mejju 2020 – id-data li r-rikorrenti ressqet ir-rikors tagħha skont l-Artikolu 55."

7. Rat li wara li l-appell ġie differit għat-trattazzjoni, filwaqt li d-difensur tal-Awtorità appellanti straħ fuq l-atti, d-difensur tal-appellata ma deherx u għalhekk l-appell baqa' differit għas-sentenza għal-lum.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-każ jitratta l-esproprju ta' porzjon art il-Mosta li serviet sabiex il-Gvern għadda numru ta' toroq f'dawk l-inħawi. L-esproprju seħħ permezz ta' Dikjarazzjoni taċ-Chairman tal-Awtorità tal-Artijiet tal-25 ta'

Frar, 2020, li ġiet ippubblikata permezz tal-Avviż Numru 210, fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Frar, 2020, fejn il-kumpens, kien dak indikat bħala l-valur ta' €359,750. Ir-rikorrenti, bħala sid l-art ressqet ir-rikors promotur fejn hija fissret li hija kienet qiegħda tippretendi ħlas tas-somma ta' €1,292,935 skont ir-rapport tal-perit inkarigat minnha. Kwindi talbet li l-Bord jistabilixxi l-kumpens tal-prezz tal-art pagabbli lilha b'riżultat tal-esproprju; jillikwida d-danni ta' okkupazzjoni dovuti lilha minn Awwissu, 2007; u tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas il-prezz stabbilit mill-Bord, kif ukoll id-danni ta' okkupazzjoni u l-imgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena b'effett mid-data ta' Dikjarazzjoni sad-data tal-pagament effettiv. Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata.

10. L-Awtorità ta' l-Artijiet wieġbet li filwaqt li r-rikorrenti trid tipprova li hija tassew sidt l-art; li żżomm ferm mal-valur offrut minnha li kien ippreparat mill-perit inkarigat minnha; li minn imkien ma jirriżulta li l-Kummissarju tal-Artijiet kellu pussess tal-art in kwistjoni qabel id-data tal-Gazzetta tal-Gvern; is-somma ta' €359,750 ġiet depożitata f'kont bankarju li jirrendi imgħax kif irid l-Artikolu 52(1) tal-Kap. 573 u li ma kien hemm xejn li jxekkel lis-sidt l-art li tiġbed l-ammont depożitat flimkien mal-imgħaxijiet relattiva skont l-Artikolu 52(3) tal-Kap. 573.

11. Il-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet iddeċieda l-kawża billi, laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn ġie stabbilit il-prezz tal-art tal-kejl ta' 901m^2 meħuda b'titolu ta' xiri assolut fl-ammont ta' €502,983.25, mil-liema ammont jirriżulta li diġà tħallset is-somma ta' €359,750 u għalhekk jifdal bilanċ dovut ta' €143,233.25; astjena milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba li ġiet irtirata; laqa' f'parti t-tielet talba u kkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti l-bilanċ mill-prezz stabbilit mill-Bord, jiġifieri l-ammont ta' €143,233.25, bl-imgħax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena mill-5 ta' Mejju, 2020 (data tar-rikors promotur) sad-data tal-pagament effettiv, fuq il-prezz stabbilit mill-Bord ta' €502,983.25, filwaqt li astjena milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba fejn intalbet kundanna fir-rigward tad-danni ta' okkupazzjoni u l-imgħaxijiet fuq tali danni; u ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorità intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż mill-istess Bord. Bl-ispejjeż jinqasmu bejn il-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorità intimata u dak stabbilit mill-Bord, ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord u dan skont l-Artikolu 73(2) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. L-Awtorità ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza limitatament fir-rigward tal-kap tal-imgħax u għalhekk ressqet appell minnha fejn issejjes l-appell tagħha fuq l-aggravju li l-imgħax kif deċiż mill-bord huwa

skorrett. Filwaqt li l-Awtorità appellanti tisħaq li mhix qiegħda tikkontesta l-likwidazzjoni tas-somma ta' €502,983.25, bħala l-prezz tal-art esproprjata, ssostni li hija wettqet il-ħlas tas-somma ta' €359,750 fis-26 ta' Frar, 2020, jiġifieri qabel ma ġie intavolat ir-rikors promotur li wassal għall-proċeduri in eżami. Filwaqt li l-appellanti taqbel mal-Bord meta ngħad minnu li fil-każ ta' proċeduri mibdija skont l-Artikolu 55 tal-Kap. 573, huma regolati bl-Artikolu 61(3) tal-Kap. 573, b'dan illi tikkontendi li l-imgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors fuq l-ammont li jkun għadu dovut u fuq l-ebda ammont ieħor. Dan jingħad minnha peress li ssostni li, meta ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-ammont ta' €359,750 (mill-ammont ta' €502,983.25 likwidat mill-Bord) kien diġà tħallas, kwindi meta ġie ntavolat ir-rikors kien biss l-ammont ta' €143,233.25, li kien għadu ma tħallasx u għalhekk huwa fuq dan l-aħħar ammont li għandu jiddekorri l-imgħax.

13. Min-naħa l-oħra, is-soċjetà rikorrenti appellata wieġbet l-appell billi fissret li filwaqt li l-esproprju seħħ fil-25 ta' Frar, 2020, permezz tad-Dikjarazzjoni taċ-Chairperson, fejn il-Gvern offra kumpens ta' €359,750, permezz tar-rikors promotur, hija talbet kumpens ta' €1,292,935. L-ammont ta' €359,750 tħallas permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Maria Cachia tat-8 ta' Ottubru, 2020, li kien jirrifletti l-kumpens li ma kienx ikkontestat, kif ukoll l-interessi bankarji ta' €1,117.83 fuq is-somma li

kienet depożitata mill-Gvern. L-istess kuntratt jipprovdi li l-ħlas kien qiegħed isir mingħajr preġudizzju, kif wara kollox tipprovdi l-liġi. Issostni li l-Bord fis-sentenza tiegħu tat-28 ta' Settembru, 2022, applika sew id-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 55 u 61 tal-Kap. 573. Dan l-aħħar imsemmi provvediment jagħmilha ċara li l-Bord għandu l-fakultà li jordna li s-sid jieħu imgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord, liema imgħax jibqa' għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-Artikolu 55. Kwindi ssostni li l-Bord mexa eżattament mad-dettami tal-liġi u għamel użu mid-diskrezzjoni tiegħu meta ddeċieda li apparti l-prezz, iddeċieda li s-sidien għandhom jirċievu l-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fuq il-kumpens likwidat mill-Bord. L-appellata tagħmel referenza wkoll għall-Artikolu 52 tal-Kap. 573, li fil-fehma tagħha jwieġeb l-appell u jsostni d-deċiżjoni tal-Bord.

14. Is-soċjetà appellata tisħaq li huwa evidenti li l-ammont li ma kienx kontestat u tħallas mill-Awtorità appellanti sar bħala ħlas akkont ta' kull kumpens ieħor li seta' jiġi ordnat mill-Bord permezz tas-sentenza. Il-kliem tal-liġi huwa tali li jista' jinkludi kwalsiasi ħlas u mhux biss il-prezz, tant li jinkludi imgħaxijiet, danni morali u danni materjali, li lkoll huma tipi ta' kumpens li jistgħu jiġu ordnati li jitħallsu skont l-Artikolu 58 tal-Kap. 573.

L-appellata ssostni li l-interessi għandhom jiġu komputati kif imfisser fis-segwenti tabella:

Explanation	Date from	Date to	Period	Capital	Interests
Interests at 8% from date of filing of application till date of payment on account liquidated by the Board	5/5/2020	8/10/2020	156 days	€502,983.25	€17,197.89
Payment on account	8/10/2020	8/10/2020	0	-€359,750	-€1,117.83
Balance after payment on account	8/10/2020		0	€143,233.25	€16,080.06
Balance capital+ interests until 8/10/2022 including arrears of interests	8/10/2020	8/10/2022	2 years	**€143,233.25**	**€38,997.38**

Kwindi l-appellata ttenni li l-appell interpost għandu jiġi miċħud.

15. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, sa fejn l-appell tal-Awtorità intimata jiċċentra ruħu fuq il-kwistjoni tal-imgħax, ladarba ma sar l-ebda appell mil-likwidazzjoni ta' kumpens għall-art esproprjata, llum dak il-kumpens likwidat għandu l-effett ta' ġudikat. Magħmul dan il-punt, imiss li jiġi trattat il-mertu tal-appell. Fil-verità, hija l-fehma ta' din il-Qorti, li l-appell tal-Awtorità appellanti huwa wieħed li jimmerita li jiġi milqugħ. Dan jingħad

peress li ġaladarba jirriżulta aċċettat, illi ftit wara li ħarġet id-dikjarazzjoni li permezz tagħha seħħet l-esproprjazzjoni, sar id-depożitu tal-ammont ta' €359,750 offrut mill-istess Awtorità f'kont bankarju li jirrendi l-imgħax, kif tipprovdi l-liġi (Artikolu 52(1) tal-Kap. 573), is-soċjetà rikorrenti, bħala sidt l-art setgħet titlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord tal-Arbitraġġ, li ladarba kellha titolu validu ta' proprjetà, sabiex tiġbed is-somma depożitata, flimkien mal-imgħax li nġema' fuqha (kif jirriżulta mit-tielet sub-inċiż tal-istess Artikolu). Fil-fatt, fil-mori tal-proċeduri s-soċjetà rikorrenti ressqet rikors f'dan is-sens (ara fol. 28). Inoltre, l-Artikolu 52(5) tal-Kap. 573 jipprovdi li l-ammont depożitat, kif ukoll l-imgħax li jgħaddi fuqu jista' jiġi żbankat, sew jekk is-somma depożitata bħala kumpens tkun jew ma tkunx ġiet aċċettata bħala l-ammont ta' kumpens dovut, u l-ġbid ta' dawk l-imgħaxijiet mid-depożitu m'għandux jippreġudika l-jedd li persuna jkollha li tmexxi skont il-liġi, għall-fini li jiġi stabbilit kull kumpens ieħor li jista' jiġi mħallas lilha skont l-istess liġi.

16. Fil-fatt, hekk ġara fil-każ in eżami, wara li s-soċjetà rikorrenti ressqet ir-rikors imsemmi fil-paragrafu preċedenti, sar il-kuntratt ta' bejgħ ta' drittijiet ta' kumpens fit-8 ta' Ottubru, 2020, fl-atti tan-Nutar Dottor Marija Cachia, (ara fol. 39 tal-proċess) fejn fost affarijiet oħra, jingħad li s-soċjetà rikorrenti kienet qiegħda tbiegħ u titrasferixxi favur il-Gvern ta' Malta, li aċċetta li jixtri u jakkwista d-drittijiet ta' kumpens marbuta mal-art

in kwistjoni. Kwindi jingħad fl-istess kuntratt li, l-Gvern ħallas is-somma ta' €359,750 u peress li l-istess flus kienu depożitati f'kont bankarju Malti, l-interessi tal-bank sa dakinhar kienu jammontaw għal €1,117.83 u għalhekk il-Gvern ħallas total ta' €360,867.83. B'dan illi fl-istess kuntratt jingħad ukoll li :

> *"Il-Venditur jiddikjara illi, minkejja l-kuntratt preżenti u ħlas relattiv li qiegħed isir, il-Venditur qiegħed jirriserva kull dritt li tagħtih il-liġi sabiex jottjeni prezz differenti. Għaldaqstant il-kuntratt preżenti qiegħed isir mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tal-Venditur hekk kif ikkontemplat fil-liġi u in partikolari għad-determinazzjoni tal-kumpens u interessi dovuti."*

17. Ġaladarba l-ammont ta' €359,750 offrut mill-Gvern bħala kumpens għall-esproprju tal-imsemmija art qatt ma kien kontestat il-ħlas tiegħu, tant li dan kien depożitat f'kont bankarju u hekk kif saret il-prova tat-titolu ta' sidt l-art u wara li ġie intavolat ir-rikors ikkontemplat fil-liġi, sar il-kuntratt li permezz tiegħu seħħ il-pagament kemm tal-ammont ta' €359,750, kif ukoll tal-imgħax li laħaq inġema' fuq l-istess ammont fil-kont bankarju, isegwi li għandha raġun l-Awtorità appellanti meta tgħid li mill-ammont ta' €502,983.25 likwidat mill-Bord, meta ġie ntavolat ir-rikors, kien biss l-ammont ta' €143,233.25, li kien għadu ma tħallasx u li allura huwa raġonevoli li l-imgħax jiddekorri fuq dan il-bilanċ. Huwa minnu li l-Artikolu 61(3) tal-Kap. 573 jipprovdi li, apparti l-imgħax li jkun inġema' fuq is-somma depożitata, skont l-Artikolu 52(1) il-Bord jista' jordna fis-sentenza tiegħu li s-sid jieħu imgħax sempliċi bir-rata ta' tmienja fil-mija

(8%) fis-sena fuq il-kumpens finali li jiġi likwidat mill-Bord, liema imgħax għandu jibda għaddej minn meta s-sid ikun ressaq ir-rikors tiegħu skont l-Artikolu 55. Madankollu, l-loġika tiddetta li l-imgħax jibqa' jiddekorri fuq l-ammont li jkun kontestat u bħala ammont kontestat ikun għadu ma tħallasx.

18. Dan qiegħed jingħad ukoll, fuq il-bażi tal-prinċipji ġenerali tal-liġi ċivili riżultanti mill-Artikoli 1047, 1139 u 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). L-Artikolu 1047 jipprovdi li, l-ħsara li tikkonsisti f'li ttellef lill-persuna l-użu tal-flus tagħha, tissewwa bil-ħlas tal-imgħaxijiet, li jitħallsu bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena. Mentri l-Artikolu 1139 jipprovdi li, fejn l-obbligazzjoni jkollha biss bħala oġġett il-ħlas ta' somma flus determinata, d-danni li jiġu mid-dewmien ta' l-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni, jkunu jikkonsistu biss fl-imgħaxijiet fuq l-imsemmija somma. F'dan il-każ, ma kienx hemm dewmien min-naħa tal-Gvern li jwettaq il-ħlas tal-ammont li ma kienx kontestat. Barra minn hekk, l-Artikolu 1141(2) jipprovdi li, l-imgħaxijiet għandhom jgħaddu minn dakinhar li ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju, li f'dan il-każ jittieħed li huwa r-rikors promotur. Kwindi fil-kwistjoni tal-komputazzjoni tal-imgħax, huwa ritenut li dan jgħaddi fuq l-ammont addizzjonali akkordat mill-Bord u mhux fuq l-ammont intier likwidat mill-Bord, ġaladarba jkun sar il-ħlas tal-ammont mhux kontestat, u dan bir-rata ta' imgħax ta' tmienja fil-mija

(8%), mid-data ta' meta sar ir-rikors promotur, f'dan il-każ fil-5 ta' Mejju, 2020, sakemm isir il-ħlas effettiv. Isegwi li l-appell tal-Awtorità appellanti jistħoqqlu li jintlaqa'.

Decide

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti tilqa' l-appell tal-Awtorità appellanti u tvarja s-sentenza tal-Bord tat-28 ta' Settembru, 2022, fl-ismijiet premessi, billi :

(I) filwaqt li tikkonfermaha safejn ġie stabbilit il-prezz tal-art tal-kejl ta' disa' mija u metru kwadru (901m^2) meħuda b'titolu ta' xiri assolut fl-ammont ta' ħames mija u elfejn, disa' mija u tlieta u tmenin ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€502,983.25), mil-liema ammont jirriżulta li diġà tħallset is-somma ta' tliet mija u disa' u ħamsin elf, seba' mija u ħamsin ewro (€359,750) u għalhekk jifdal bilanċ dovut ta' mija tlieta u erbgħin elf, mitejn tlieta u tletin ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€143,233.25);

(II) tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba li ġiet irtirata; u

(III) tilqa’ f’parti t-tielet talba u tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti il-bilanċ mill-prezz stabbilit mill-Bord, jiġifieri l-ammont ta’ mija tlieta u erbgħin elf, mitejn tlieta u tletin ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€143,233.25);

(IV) tvarjaha sabiex minflok tiddeċiedi li l-imgħax bir-rata ta’ tmienja fil-mija (8%) fis-sena mill-5 ta’ Mejju, 2020, sad-data tal-pagament effettiv, għandu jiddekorri fuq il-bilanċ tal-prezz stabbilit mill-Bord fl-ammont ta’ mija tlieta u erbgħin elf, mitejn tlieta u tletin ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€143,233.25); u

(V) tikkonfermaha fil-bqija.

Bl-ispejjeż quddiem il-Bord jibqgħu kif deċiż mill-Bord, filwaqt li l-ispejjeż ta’ dan l-appell jitħallsu kollha mis-soċjetà attriċi.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da