BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A. (Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 28 ta' Novembru 2024

Giovanna Debono, Charles Debono u Evan Debono

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 8

Rikors Numru : 4/22NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Giovanna Debono KI 0579544(M) *et* datat 21 ta' Jannar 2022 fejn ġie premess:

1. Premess illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet Ignatius u Carmela konjugi Debono et. vs. Direttur tal-Artijiet (Rik. nru 40/7/3 FDP), gie stabbilit li l-valur t'art f'Haz Zebbug ta' kejl ta' circa disa' mija u ghaxar metri kwadri (910m.k) indikata fil-Gazzetta tal-Gvern tad-9 ta' Marzu 2004 li giet espropjata kellha valur ta' miljun, sbatax-il elf, erba' mija u wiehed u sebghin Euro (€1,017,471). Minn din is-somma kien jispetta lill-esponenti is-sehem relattiv taghhom (u cioe total ta' 10%). Kopja ta' din is-sentenza qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***Dokument A.***

2. U Billi din l-istess sentenza ddikjarat li l-imghax li ghandu jithallas lil-rikorrenti fuq il-kumpens dovut lilhom ghandu jibda jiddekorri mid-9 ta' Awwissu tas-sena 2004 ***sad-data tal-hlas effettiv****.*

3. U Billi minkejja li l-kuntratt ghat-trasferiment tad-drittijiet fuq l-art in kwistjoni favur l-Awtorita' intimata u ghall-hlas tal-kumpens dovut lill-esponenti ghas-sehem taghhom gie ffirmat fil-25 ta' Awwissu 2021, kopja ta' liema kuntratt qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument B****, l-Awtorita' intimata kalkulat u halset l-imghax biss sal-15 ta' Settembru 2020 u cioe kwazi sena qabel id-data tal-hlas effettiv, u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi.*

4. U Billi ghalhekk l-Awtorita' naqset li thallas l-imghax ghal perijodu fejn kienet inadempjenti fl-obbligu taghha li thallas lill-esponenti, liema imghax jammonta ghal erba' telef, erba' mija, hamsa u erbghin ewro; wiehed u tletin centezmi (€4,445.31c), u l-esponenti rriserva d-dritt tieghu espressament li jipprocedi ghal hlas ta' l-istess ammont fil-kuntratt;

5. U Billi minkejja diversi interpellanzi l-Awtorita baqghet inadempjenti u ghalhekk kellha issir din il-kawza biex l-esponenti jirkupraw l-ammont ta' imghax li qieghed jigi mcahhad lilhom.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jiddikjara li l-Awtorita' intimata hija moruza fil-hlas ta' imghax bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) mill-15 ta' Settembru 2020 sad-data li fih gie iffirmat il-kuntratt ta' trasferiment u cioe sal-25 ta' Awwissu 2021.

2. Konsegwentement jordna u jikkundanna lill-Awtorita' intimata sabiex thallas lill-esponenti s-somma ta' erba' telef, erba' mija, hamsa u erbghin ewro; wiehed u tletin centezmi (€4,445.31c), jew somma ohra verjuri u bl-imghaxijiet skond il-ligi sad-data ta' pagament effettiv.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-Awtorita' intimata li hija minn issa ingunta in subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 29 ta' Marzu 2022 (fol 36 *et seq*) fejn gie eċċepit:

1. Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar l-għaxra ta' Marzu 2022 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi.

2. Illi jirriżulta li dawn huma proċeduri ġodda li qegħdin jiġu inizzjati quddiem dan l-Onorabbli Bord, liema llum huwa kostitwit u jiffunzjona ai termini tal-Kapitlu 573 tal-

Liġijiet ta' Malta. Dawn il-proċeduri wkoll għalhekk jirriżulta li qiegħdin isiru taħt dan l-istess att.

3. Illi dawn il-proċeduri qiegħdin jiġu inizzjati wara proċeduri oħra, b'referenza partikolari issir mir-rikorrenti għas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tad-9 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet Ignatius u Carmela Konjuġi Debono et. Vs Direttur tal-Artijiet (Rik. Nru 40/07/3 FDP). Jiġi inizzjalment innutat għalhekk i tali deċiżjoni lanqas ma hija strettament ta' dan l-Onorabbli Bord.

4. Illi jiġi għalhekk primarjament senjalat li madankollu l-proċedura odjerna hija proċedura ġdida u indipendenti fin-natura tagħha minn dawk il-proċeduri su-elenkati (Rik 40/07/3 FDP).

5. Illi sussegwentement għall-dik id-deċiżjoni, il-partijiet nhar il-25 t' Awwissu 2021 iffirmaw kuntratt għat-trasferiment tad-drittijiet fuq l-art in kwistjoni favur l-Awtorita' intimata u għall-ħlas tal-kumpens dovut skont dik l-istess sentenza. Huwa minnhu li fuq dak l-istess kuntratt il-partijiet iddikjaraw 'illi dan il-ħlas qiegħed isir mingħajr preġudizzju għall-posizzjoni ta' kull parti fuq il-kwistjoni tal-imgħax kif hawn fuq dikjarat'.

6. Illi permezz tat-talbiet preżenti, ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu li jiġi dikjarat li l-esponenti hija moruża fil-ħlas tal-imgħax bir-rata ta' Ħamsa fil-mija (5%) mill-15 ta' Settembru 2020 sad-data li fih gie iffirmata il-kuntratt ta' trasferiment u cioe sal-25 t' Awwissu 2021 u konsegwentament ikkundanata tħallas l-ammont relattiv għall-istess (€4,445.31).

7. Illi in linea preliminari, l-esponenti tissenjala, anke in vista ta dak su-indikat, li stante li dawn huma proċeduri ġodda u li qegħdin jitressqu quddiem dan l-Onorabbli Tirbunal indipendentement mid-deċiżjonijiet su-ċitati, mela allura tali talbiet qegħdin isiru skont id-dettami tal-Kapitlu 573.

8. Illi l-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta huwa liġi speċjali, u li jipprovdi għal-azzjonijiet speċifiċi quddiem dan l-Onorabbli Bord. Il-Kapitlu 573 bl-ebda mod ma jipprovdi għall xi azzjoni bħall dik odjerna u li għalhekk it-talbiet rikorrenti kif dedotti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tirrileva li l-imgħax tħallas biss sal-15 ta' Settembru 2020 stante li din kienet id-data proposta da parti tal-esponenti għall-iffirmar tal-kuntratt. Dan il-kuntratt ma kienx sar fit-tali data stante biss nuqqasijiet da parti tar-rikorrenti, tant illi minħabba dawn in-nuqqasijiet l-kuntratt spiċċa sabiex ġie redatt kważi sena wara. Oltre dan l-Awtorita' dejjem baqgħet tinsisti wara l-istess rikorrenti sabiex jersqu għall-iffirmar mill-aktar fis possibli. Apparti minn dan, ma kien hemm l-ebda raġuni valida fil-liġi għall-tali nuqqasijiet rikorrenti.

10. Illi ċertament li ma jkunx fl-interess tal-ġustizzja li l-esponenti tbati l-imgħaxijiet relattivi, meta d-dewmien kien purament imputtabli għal nuqqasijiet mir-rikorrenti. L-Esponenti aġġixiet b' kawtela u dan anke in ottemparanza mad-deċiżjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell meta hija inkludiet ir-riserva su-indikata fl-istess ftehim.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Bl-Ispejjez

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fid-9 ta' Mejju 2024 (fol 94 *et seq*) u dik tal-Awtorita intimata preżentata fil-15 ta' Lulju 2024 (fol 99 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qedin jitolbu dikjarazzjoni li l-Awtorità intimata hija moruża fil-ħlas tal-imgħax fir-rata ta' 5% għall-perjodu mill-15 ta' Settembru 2020 sal-25 ta' Awissu 2021 u kundanna għall-ħlas ta' €4,445.31 in segwitu għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Ignatius Debono et vs Direttur tal-Artijiet** (Rikors 40/07/3FDP) mogħtija fid-9 ta' Mejju 2019 fejn in kwantu għall-imgħax ġie deċiż li:-

> ...
>
> *Għalkemm matul is-snin il-Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta għadda minn diversi emendi, huwa ritenut li l-liġi applikabbli għall-każ in eżami hija dik kif kienet fis-sena 2004. L-emendi relevanti applikabbli għall-każ in eżami kienu dawk li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XI tas-sena 2002, meta saru bidliet estensivi fir-rigward tal-Artikoli 12 u 22 tal-Kap. 88. L-Artikolu 12 tal-Kap. 88 kien ġie emendat, sabiex dik li kienet prattika fid-Dipartiment tal-Artijiet saret liġi meta żdied subartikolu (3) għall-Artikolu 12 li kien jaqra hekk:*
>
> > *"Imgħax sempliċi bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena għandu jibda għaddej ta' kuljum favur kull min għandu jedd għal kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut tagħha taħt din l-Ordinanza, mid-data tad-Dikjarazzjoni tal-President sad-data meta l-kumpens jitħallas jew jiġi depożitat skond ma hemm fl-artikolu 22 ta' din l-Ordinanza. L-imgħax*

għandu jgħaddi fuq l-ammont ta' kumpens kif ikun stabbilit skond din l-Ordinanza."

Fost emendi oħra importanti, wieħed isib li fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern kellu jiġi ddepożitat mill-Gvern, f'kont bankarju li jirrendi l-imgħax, l-ammont ta' flus li jkun qiegħed jiġi offrut bħala kumpens kif indikat fid-Dikjarazzjoni tal-President. Dik is-somma setgħet tinġibed liberalment, ma' kull imgħax li jinġema' fuqha, mill-persuna jew persuni li jkollhom jedd għal dak il-kumpens, jekk issir il-prova tal-jedd li jkollhom, għas-sodisfazzjon tal-Kummisarju tal-Artijiet (Artikolu 22(3) tal-Kap. 88). Il-ġbid ta' tali somma, inkluż l-imgħax li jista' jinġema', ma jippreġudikax il-jedd tal-persuna li jfittex kumpens ogħla quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet (Artikolu 22(5) tal-Kap. 88). Kif ukoll l-emenda li nibtet kunċett ġdid f'dak li huwa esproprju ta' artijiet mill-Gvern kienet dik li, kif tinħareġ id-Dikjarazzjoni tal-President, il-proprjeta` assoluta ta' dik l-art tgħaddi minnufih f'idejn il-Kummissarju intimat (Artikolu 22(8) tal-Kap. 88), u mhux wara li jiġi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet kif kien jiġri qabel. Kwindi, wara li permezz tas-sentenza tal-Bord jew Qorti, skont il-każ, jiġi determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, l-għan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt huwa li jitħallsu l-flus dovuti hekk kif determinat mill-Bord jew minn din il-Qorti, skont il-każ.

F'dan il-każ, ma jirriżultax jekk effettivament il-Gvern kienx iddepożita jew le l-ammont offrut lill-appellati, jew jekk l-istess flus gewx żbankati. Madankollu jibqa' l-fatt li, ladarba t-trasferiment tal-proprjeta` iseħħ mad-Dikjarazzjoni tal-President li f'dan il-każ seħħ fid-9 ta' Awwissu, 2004, minn dak in-nhar il-Gvern daħal f'obbligazzjoni, dik li jagħti l-kumpens mistħoqq lis-sidien, li fl-istess waqt akkwistaw "id-drittijiet ta' kumpens". L-obbligazzjoni li daħal għaliha l-Gvern għandha tkun regolata bid-dritt sostantiv eżistenti fil-mument tal-assunzjoni tal-obbligazzjoni, a bażi ta` liema dritt il-Gvern daħal għall-istess obbligazzjoni.

Hekk ukoll l-imgħax għandu jibqa' jiddekorri "sad-data meta l-kumpens jitħallas jew jiġi depożitat skond ma hemm fl-artikolu 22 ta' din l-Ordinanza" hekk kif maħsub fis-subartikolu (3) tal-Artikolu 12, hawn qabel citat, kif kien fis-seħħ fis-sena 2004.

Isegwi li din il-Qorti la taqbel mal-Awtorita` appellanti li tikkontendi li kellhom japplikaw l-iskedi li daħlu bl-emendi tas-sena 2006 u lanqas mal-appellati li jiċċitaw bħala applikabbli l-Artikolu 61(3) tal-Att XVII

tas-sena 2017 (li jinsab ostakolat b'applikazzjoni tad-disposizzjoni tranżitorja skont l-Artikolu 82 tal-istess Att XVII tas-sena 2017).

Kwindi hija l-fehma ta' din il-Qorti li, salv l-aġġustament fl-imgħaxijiet f'każ li sar id-depożitu tal-flus offruti mill-Gvern lis-sidien, għamel sew il-Bord meta ddikjara li l-imgħaxijiet kellhom jiddekorru minn Awwissu 2004, b'dan illi l-imgħax kellu jibda jiddekorri mid-9 ta' Awwissu, 2004, data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, meta l-Gvern akkwista il-proprjeta` assoluta ta' dik l-art u nħolqot l-obbligazzjoni tal-ħlas ta' kumpens (u mhux mit-23 ta' Awwissu, 2004). Huwa biss f'dan is-sens li s-sentenza għandha tigi riformata.

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi tilqa' l-appell limitatament fis-sens li filwaqt li:
...

(2) Tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-imgħax għandu jiddekorri favur l-appellati fuq is-sehem tagħhom mid-9 ta' Awwissu, 2004, sad-data tal-ħlas effettiv, salv kull aġġustament li jista' jkun meħtieġ f'każ li ġew depożitati l-flus offruti mill-Kummissarju tal-Artijiet.

Ir-rikorrenti jikkontendu li skond din is-sentenza l-intimata hija obbligata tħallas l-imgħax sad-data tal-ħlas effettiv ċjoe sal-25 ta' Awissu 2021 stante li l-Qorti tal-Appell ma mponiet l-ebda obbligazzjoni da parti tar-rikorrenti sabiex jiksbu l-pagament bħal pereżempju li jiffirmaw kuntratt. Inoltre iżidu li l-intimata kienet passiva u naqset milli tiddepożita s-somma fir-Reġistru tal-Qorti biex teżimi ruħha mill-obbligi tagħha u dan ai termini tal-Art. 1173 tal-Kap. 16. Mill-banda l-oħra l-Awtorità tal-Artijiet, apparti li tissolleva eċċezzjonijiet ta' natura proċedurali tikkontendi li d-dilungar kien riżultat tal-aġir tar-rikorrenti u b'hekk mhijiex obbligata li tivversa l-ħlas tal-imgħax.

Mill-provi prodotti senjatament mix-xhieda tan-Nutar Marisa Grech[1] u n-Nutar Renee Gatt[2] jirriżulta li wara li ngħatat is-sentenza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Mejju 2019, bdew sensiela ta' skambji b'emails bejn il-partijiet. Fil-31 ta' Ottubru 2019[3] l-Awtorità intimata nfurmat lil Dr Mark Refalo li kien jeħtieġ li jiġi sottomess parir legali. F'email sussegwenti tas-27 ta' April 2020 l-Awtorità għamlet referenza għal email preċedenti tal-5 ta' Novembru 2019 fejn talbet li kienet teħtieġ li tiġi sottomessa wkoll dikjarazzjoni *causa mortis* mill-eredi ta' Moses Debono u li kien qiegħed jintbagħat l-abbożż tal-kuntratt. F'din l-email ġie speċifikat li l-imgħax kien ser jitħallas sas-16 ta' Jannar 2020[4]. Fl-4 ta' Awwissu 2020 l-Avukat Mark Refalo bagħat lill-Awtorita email bl-

[1] Fol41a *et seq*
[2] Fol 69 *et seq*
[3] Fol 59
[4] Fol 58

abbozz b'xi emendi filwaqt li għarraf li kien għadu qed jistenna l-*causa mortis* mitluba mill-Awtorita tiġi ppublikata. Fis-6 ta' Awwissu 2020 l-Awtorità bagħtet l-abbożż lura emendat lil Dr Mark Refalo li ġie nfurmat ukoll li issa l-imgħax kien ser jiġi kkalkulat sal-15 ta' Settembru 2020 li kienet id-data tentattiva li fiha kien ser jiġi ppubblikat il-kuntratt[5]. Il-kuntratt mas-sidien l-oħra li mhumiex parti f'dawn il-proċeduri ġie ppubblikat fil-15 ta' Settembru 2020. Fit-3 ta' Novembru 2020 irriżulta li l-file tal-Awtorità kien għadu pendenti għall-approvazzjoni tal-Bord ta' Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet[6]. Dakinhar, Dr Mark Refalo nforma li d-dikjarazzjoni *causa mortis* kienet ippubblikata u intbagħtet *scanned copy* tagħha l-għada fl-4 ta' Novembru 2020[7].

F'email tas-26 ta' Frar 2021[8] issir referenza għal email preċedenti datata 16 ta' Novembru 2020 li kien ġie anness magħha l-abbozz. Fit-22 ta' April 2021 Dr Mark Refalo ikkonferma li setgħu imexxu bil-kuntratt izda kien hemm kwistjoni tal-imgħax. F'email tat-23 ta' April 2021 Dr Mark Refalo ġie infurmat li l-Awtorità kienet disposta tħallas imgħax sal-15 ta' Settembru 2020 stante li sa dakinhar il-verifika tal-kuntratti kienet lesta iżda kien għad jonqos id-dikjarazzjoni *causa mortis* da parti tar-rikorrenti. Tul l-iskambji intbagħtu wkoll diversi *reminders* mill-intimata jitolbu konferma li l-abbożż huwa approvat minn Dr Mark Refalo.

Il-kuntratt li permezz tiegħu tħallas il-kumpens dovut u l-imgħax sal-15 ta' Settembru 2020 ġie ffirmat fil-25 ta' Awwissu 2021 b'dan li saret is-segwenti riżerva dwar l-imgħaxijiet:-

> *Il-Partijiet jiddikjaraw illi ma hemmx qbil bejniethom dwar l-ammont ta' imgħax li għandu jitħallas lill-Vendituri skont il-liġi ai termini tal-Kapitolu tmienja u tmenin (Kap. 88). Filwaqt illi l-partijiet jaqblu illi l-imgħax bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) jibda jiddekorri mid-data tat-teħid tal-pussess; u ċjoe mid-disgħa ta' Awissu tas-sena elfejn u erbgħa (2004) ma hemmx qbil dwar id-data tal-waqfien tal-imgħax. Il-Gvern ta' Malta jsostni li l-imgħax għandu jkun ikkalkulat sal-ħmistax (15) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) filwaqt illi l-Vendituri jikkontendu li l-imgħax huwa dovut sal-lum. Għalhekk, filwaqt illi fuq dan l-att qiegħed jitħallas il-prezz lill-Vendituri, liema Vendituri jaċċettaw l-imsemmi prezz u jiddikjaraw illi ma għandhom ebda pretensjoni oħra fuq il-prezz u huma sodisfatti bil-pagament, l-istess Partijiet jiddikjaraw illi dan il-ħlas qiegħed isir mingħajr preġudizzju għall-posizzjoni rispettiva ta' kull parti fuq il-kwistjoni tal-imgħax kif hawn fuq iddikjarat[9].*

[5] Fol 57
[6] Fol 56
[7] Fol 55
[8] Fol 53
[9] Fol 28

IKKUNSIDRA

1. <u>Kwistjonijiet proċedurali sollevati mill-Awtorità tal-Artijiet</u>

Il-Bord sejjer l-ewwel jindirizza l-kwistjonijiet proċedurali sollevati mill-Awtorità tal-Artijiet. Fir-risposta għar-rikors promotur l-Awtorità eċċepiet li l-kwistjoni odjerna ma setgħetx tiġi promossa stante li l-Kap. 573 ma jipprovdi għall-ebda azzjoni bħal dik intavolata dwar l-imgħax. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tissolleva wkoll in-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord u ssostni li t-talba kellha ssir quddiem il-Qorti li ppronunzjat is-sentenza stante li l-Bord ma jistax jissindaka jew ivarja deċiżjonijiet mogħtija mill-Qorti tal-Appell.

In kwantu għat-tieni eċċezzjoni dwar l-inkompetenza, din il-kwistjoni tista' tiġi mqajjma *ex officio* mill-Bord peress li hija kwistjoni ta' ordni pubbliku. Fis-sentenza **Dorothy Trapani Galea Feriol vs Awtorita` tal-Artijiet (Rikors numru 17/2020/1 SG)** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti tal-Appell kellha kwistjoni simili għal dan il-każ dwar il-proċedura li kellha tiġi segwita wara li tkun ingħatat sentenza mill-Qorti tal-Appell u tinqala kwistjoni dwar l-imgħax. L-appell kien jitratta kuntratt li sar in segwitu għal esproprju li permezz tiegħu l-vendituri ittrasferew lill-Gvern it-titolu ta' bejgħ tagħhom għall-prezz komplessiv ta' €300,000 iżda peress li s-sidien ma kienux qablu mal-prezz offrut mill-Gvern, irriżervaw id-drittijiet tagħhom fuq l-istess kuntratt u ressqu proċeduri quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet sabiex jikkontestaw il-kumpens. Il-Bord iddeċieda l-kumpens dovut u ddetermina wkoll li l-imgħax kellu jiddekorri b'effett mit-3 ta' Novembru, 1973. Il-partijiet intavolaw appell iżda ħadd minnhom ma qajjem aggravju dwar l-imgħax. In segwitu għas-sentenza tal-appell, sar kuntratt ta' modifika u korrezzjoni fejn tħallas il-bilanċ tal-kumpens u l-imgħax mingħajr pregudizzju għal kwalunkwe` interessi ulterjuri li setgħu jiġu deċiżi.

Peress li fil-fehma tar-rikorrenti dehrilhom li ma tħallsux l-interessi kollha skont kif deċiż mill-Bord, intavolaw mandat ta' sekwestru u ġiet iddepożitata ċedola. Is-sekwestranti ressqu rikors sabiex jiżbankaw is-somma sekwestrata rappreżentanti l-imgħax. Il-Bord ċaħad it-talba għall-iżbank peress li qies li kellha ssir proċedura *ad hoc* fejn jintalab li jiġi ċċarat kif għandu jiġi kkomputat l-imgħax dovut ai termini tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Marzu, 2019. Ir-rikorrenti appellaw minn din id-deċiżjoni u argumentaw li kellhom titolu eżekuttiv naxxenti minn sentenza li għaddiet in ġudikat u għalhekk ma kienux qegħdin jitolbu interpretazzjoni tas-sentenza, iżda l-ezekuzzjoni u l-applikazzjoni tal-istess sentenza, stante li l-materja kienet deċiża u finali. Ikkontestaw l-analiżi tal-Bord meta saret referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-13 ta' Novembru, 2018 fl-ismijiet **Zoqdi Developers Limited v. Direttur tal-Artijiet,** peress li f'dak il-każ kien għadu ma sarx il-kuntratt ta' ħlas, apparti l-kwistjoni tal-interessi, li f'dak il-każ ingħad li l-imgħax legali jinħadem skont il-liġi filwaqt li s-sentenza tagħhom kienet għaddiet in ġudikat u fiha kien hemm stabbilit ukoll minn meta jibda jiddekorri l-imgħax. Għalhekk sostnew li dik mhix kwistjoni ta'

interpretazzjoni ta' sentenza, iżda applikazzjoni ta' sentenza *res judicata.* Il-Qorti tal-Appell ma qablitx ma' dan l-argument u qalet:-

> *... Kellu jkun ċar għar-rikorrenti, hekk kif sar il-kuntratt tat-30 ta' Ottubru, 2019, li kien hemm divergenza dwar l-interpretazzjoni ta' kif għandu jiġi komputat l-imgħax. Filwaqt li m'huwiex ikkontestat li s-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Marzu, 2019, għaddiet in ġudikat, u l-Awtorita` appellata tat effett lil dak il-ġudikat, permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Ottubru, 2019, jibqa' il-fatt li l-partijiet kienu qegħdin jagħtu interpretazzjoni differenti dwar kif għandu jiġi kkomputat l-imgħax. Għalkemm lanqas m'hemm kontestazzjoni li l-imgħax għandu jiddekorri mit-3 ta' Novembru, 1973 u din id-data tifforma parti mill-ġudikat, din il-Qorti f'dik is-sentenza m'għamlet l-ebda referenza għall-metodu li bih kellu jiġi kkalkulat l-imgħax, ġialadarba ħadd mill-partijiet ma ressaq appell jew talba għal kjarifika f'dak is-sens. Isegwi li ma jistax jingħad li l-komputazzjoni tal-imgħax jifforma parti mill-ġudikat.*
>
> *15. Id-diżgwid prinċipali jitratta l-fatt li, fir-rigward tal-komputazzjoni tal-imgħax, filwaqt li r-rikorrenti appellanti jikkontendu li għandhom jiġu applikati l-provvedimenti tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Kodiċi Ċivili), l-Awtorita` ssostni li għandhom japplikaw il-provvedimenti tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta) għall-każ in eżami. Jirriżulta li kien hemm korrispondenza da parti tar-rikorrenti (f'April 2019 - ara verbal tal-Qorti a fol. 18) dwar kif kellu jiġi komputat l-imgħax. L-Awtorita` wriet lir-rikorrenti, kif fil-fehma tagħha kellhom jiġu komputati l-imgħaxijiet (ara x-xhieda tan-Nutar Marisa Grech a fol. 24 tal-process). Dan wassal lill-Awtorita` sabiex permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Ottubru, 2019, tavvanza l-ħlas tal-bilanċ tal-ammont dovut lir-rikorrenti, hekk kif determinat mill-Bord, kif ukoll l-imgħaxijiet li hija rriteniet bħala dovuti, salv li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti għall-imgħaxijiet ulterjuri baqgħu mpreġudikati. Isegwi li kien ikun aktar għaqli li kieku r-rikorrenti appellanti talbu li jiġi determinat l-ammont ta' imghax dovut, qabel ma ntavolaw il-mandat ta' sekwestru eżekuttiv, ġialadarba kien evidenti li kien hemm divergenza ta' interpretazzjoni.*
>
> *...*
>
> *17. Isegwi li l-proċedura idoneja sabiex jiġu determinati l-interessi ai termini tas-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Marzu, 2019, kellha tkun li jiġi ppreżentat rikors quddiem il-Bord, fejn ir-rikorrenti jagħmlu l-każ tagħhom dwar l-imgħaxijiet pretiżi minnhom u jġibu r-raġunijiet kollha li ressqu fil-proċeduri odjerni, proprju sabiex jiġi determinat l-imgħax dovut lilhom. B'dan illi, l-Awtorita` appellata wkoll ikollha l-opportunita` li tressaq is-*

sottomissjonijiet tagħha. Kif ġustament osservat mill-Bord, hekk kien sar fil-proċeduri li jġibu referenza 24/2009 fil-kawża fl-ismijiet ***Zoqdi Developers Limited v. Direttur tal-Artijiet****, deċiża finalment minn din il-Qorti fit-13 ta' Novembru, 2018. Huwa minnu li f'dak il-każ kien hemm ukoll il-kwistjoni li l-kuntratt ta' ħlas kien għadu ma sarx, iżda kien hemm ukoll kontestazzjoni dwar il-komputazzjoni tal-imgħax u għalhekk kien intavolat rikors quddiem il-Bord fejn hemm intalab "jikkjarifika dwar ir-rata tal-imghax tal volta spettanti lill-esponenti kif ukoll fuq liema ammont huwa dovut u apparti dan titlob ukoll illi dan il-Bord jogħġbu jistabilixxi l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv sabiex f'dan il-kuntratt jitħallas kemm il-kumpens għall-prezz tal-art kif ukoll l-interessi kollha b'effett mid-data tat-teħid fiżiku sad-data tal-ħlas effettiv".*

18. Isegwi li din il-Qorti taqbel ma' dak li ngħad mill-Bord, in kwantu kontestazzjonijiet dwar komputazzjoni ta' imgħax, li kienu evidentement preżenti bejn il-kontendenti fil-kawża, ma kellhomx jigu trattati fl-atti taċ-ċedola tad-depożitu, fejn il-Bord ikun tenut jilqa' jew jiċħad talba għall-iżbank tal-flus hemm depozitati, iżda kellhom jigu trattati f'proċeduri separati ad hoc. Għalhekk għamel sew il-Bord meta f'dan l-istadju ċaħad it-talba tar-rikorrenti għall-iżbank u ma tara xejn ċensurabbli f'dak li ngħad mill-Bord.

Dan ma kienx l-uniku każ fejn inqalgħat kwistjoni bejn il-partijiet dwar imgħaxijiet wara li tkun ingħatat sentenza mill-Bord u sussegwentement mill-Qorti tal-Appell. Fl-istess vena kien hemm is-sentenza **Nicholas Bianchi pro et noe vs Awtorità tal-Artijiet** (**Rikors numru 16/20/1 SG)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu 2021.

Kif ġie mfisser fis-sentenza ċitata kemm meta l-kwistjoni tkun ġiet trattata fl-appell (**Zoqdi Developers Limited v. Direttur tal-Artijiet)** u għalhekk jeħtieġ interpretazzjoni u anke meta din ma tkunx ġiet trattata (**Dorothy Trapani Galea Feriol vs Awtorita` tal-Artijiet**) il-proċedura idonea hija li jsiru proċeduri *ad hoc*. Naturalment id-deċiżjoni tal-Bord trid dejjem tingħata fil-parametri tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell. B'hekk il-Bord iqis li huwa kompetenti sabiex jieħu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti dwar id-data sa meta għandhom jiddekorru l-imgħaxijiet. F'dan il-każ il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha qalet li l-imgħax kellu jitħallas "*sad-data meta l-kumpens jitħallas jew jiġi depożitat skond ma hemm fl-artikolu 22 ta' din l-Ordinanza" hekk kif maħsub fis-subartikolu (3) tal-Artikolu 12, hawn qabel citat, kif kien fis-seħħ fis-sena 2004"* iżda l-kwistjoni odjerna inqalgħat xhur wara li ngħatat is-sentenza waqt li l-partijiet ippruvaw jagħtu eżekuzzjoni tal-istess sentenza.

Ai termini tal-Art. 265 tal-Kap. 12 "*Fil-każ ta' appelli, is-sentenza għandha tiġi esegwita mill-qorti tal-ewwel grad indipendentement minn jekk il-Qorti tal-Appell tikkonferma, tvarja jew tħassar is-sentenza tal-ewwel qorti*". La darba l-kwistjoni odjerna hija

relatata mal-eżekuzzjoni tas-sentenza in segwitu għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell, il-Bord huwa kompetenti sabiex jisma' dawn il-proċeduri u konsegwentement ser jiċħad l-eċċezzjoni dwar l-inkompetenza sollevata mill-Awtorita.

Dak li ngħad fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar l-inkompetenza tal-Bord jgħodd ukoll għall-eċċezzjoni mogħtija fir-risposta għar-rikors promotur li l-kwistjoni odjerna ma setgħatx tiġi promossa stante li l-Kap. 573 ma jipprovdi għall-ebda azzjoni bħal dik odjerna. L-Awtorità tiċċita s-sentenza fl-ismijiet **Ivory Venue Limited vs L-Awtorità tal-Artijiet** deċiża mill-Bord diversament presedut fis-17 ta' Settembru 2021. Ġie spjegat li l-Art. 58 jiddeskrivi b'mod ġenerali is-setgħat tal-Bord u dan l-artiklu għandu jiġi interpretat b'referenza għall-artikoli individwali tal-Kap. 573 sabiex pereżempju l-Bord ikun jista' jordna tħassir ta' dikjarazzjoni, jew f'liema istanzi jistgħu jiġu likwidati danni morali u materjali.

L-Art. 58(1)(h) tal-Kap. 573 jipprovdi li l-Bord għandu s-setgħa li jaqta' kwistjonijiet marbuta ma' imgħax. Mid-diċitura tal-artikolu huwa evidenti li l-użu partikolari tat-terminu "*kwistjonijiet marbuta*" juri b'mod ċar li l-artikolu ġie mfassal b'mod wiesgħa sabiex ikopri numru ta' sitwazzjonijiet li jistgħu jinqalgħu in konnessjoni mal-imgħax u mhux biss il-likwidazzjoni tal-imgħax in konnessjoni ma' xi azzjoni partikolari taħt il-Kap. 573 iżda jkopri kull kwistjoni relatata mal-imgħax. Għalhekk filwaqt li l-Kap. 573 ma jipprovdix azzjoni speċifika bħal dik mertu ta' dawn il-proċeduri, mid-diċitura tal-Art. 58(1)(h) tal-Kap. 573 il-Bord iqis li din hija "*kwistjoni marbuta ma' imgħax*" u kwindi għandu s-setgħa li jismaha. Mid-dibattiti paralmentari li ppreċedew il-Kap. 573 jemerġi ċar li l-intenzjoni tal-Leġislatur kienet dik li bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573 joħloq qafas legali wieħed u sempliċi biex ikopri s-sitwazzjonijiet kollha dwar l-espropriji ġodda u antiki u joħloq rimedju ċar u effettiv liċ-ċitaddin tenut kont tal-mankanzi li kienu jeżistu taħt il-Liġi preċedenti – il-Kap 88. Ħarsa lejn id-dibattiti parlamentari jikkonfermaw dan kollu. Fis-seduta Nru 501 tat-3 ta' April 2017, l-Onor. Deborah Schembri kellha dan xi tgħid dwar l-iskop wara l-Kap 573:-

> *"Permezz ta' dan l-Abbożż ta' Liġi rridu wkoll nagħtu ċertezza legali. Kien proprju għalhekk li ddeċidejna li nikkonsolidaw numru ta' liġijiet bil-għan li jkollna korp sħiħ ta' liġijiet li jitkellmu fuq l-artijiet tal-Gvern u fuq kif isiru t-trasferimenti eċċ.*
>
> *...*
>
> ***Parti mir-remit tiegħi bħala Segretarju Parlamentari huwa s-simplifikazzjoni tal-proċessi u nħoss li l-eżerċizzju li għamilna u li l-frott tiegħu qed narawh illum, huwa parti sostanzjali mis-simplifikazzjoni li qed nagħmlu. Issa l-poplu hemm barra se jkollu liġi waħda dwar it-trasferiment ta' artijiet u din se twieġeb il-mistoqsijiet kollha li jista' jkollu** ...*
>
> *...*

Sur President, ħafna mill-affarijiet li qed nipproponu li għandhom jinbidlu qed nipproponuhom proprju għaliex hemm deċiżjonijiet tal-qrati Maltin u anke ta' qrati esteri li jgħidu li m'humiex skont il-Kostituzzjoni. Għal numru ta' snin, il-qrati qalulna li ċerti proċeduri jmorru kontra l-Kostituzzjoni però qatt ma sar xejn dwarhom u għaldaqstant ħassejna l-ħtieġa li nonoraw dawk id-deċiżjonijiet u we right these wrongs. Fl-istess ħin għamilna proċedura ta' simplifikazzjoni u fejn stajna nissimplifikaw, issimplifikajna u anke ċċarajna xi regolamenti.

Huwa propju f'dan il-kuntest ta' simplifikazzjoni li għandha tiġi nterpretata s-setgħa tal-Bord li jiddeċiedi dwar kwistjonijiet marbuta ma' imgħax. Wara kollox li kieku l-azzjoni odjerna ġiet intavolat qabel mal-Kap. 88 ġie abolit, bis-saħħa tas-sentenza ċitata ta' **Dorothy Trapani Galea Feriol vs Awtorita` tal-Artijiet** il-Bord xorta waħda kellu s-setgħa li jisma' din il-kwistjoni, *multo magis* issa wara l-proċess ta' simplifikazzjoni tal-proċeduri stabbiliti bil-Kap 573.

B'żieda ma' dan l-Art. 60 tal-Kap. 573 jagħmilha ċara li dawk il-kwistjonijiet li mhumiex inklużi fl-Art. 58(1) għandhom jiġu deċiżi mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. *A contrario sensu*, dawk il-kwistjonijiet li huma msemmija fl-Art. 58(1), fosthom kwistjonijiet marbuta mal-imgħax, għandhom jiġu deċiżi mill-Bord. Għaldaqstant kwistjonijiet dwar l-imgħax għandhom ukoll jiġu deċiżi mill-Bord anke jekk ikunu jaqgħu taħt is-setgħa ġenerali. B'hekk il-Bord ser jiċħad ukoll din l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita.

2. Mertu

In kwantu għall-mertu l-pern tal-kwistjoni huwa sa meta għandhom jiddekorru l-imgħaxijiet. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-intimata hija obbligata tħallas l-imgħax sad-data tal-ħlas effettiv ċjoe sal-25 ta' Awissu 2021 u l-Awtorità tal-Artijiet tikkontendi li minħabba li d-dilungar fil-ħlas tal-kumpens kien riżultat tal-aġir tar-rikorrenti mhijiex obbligata li tħallas imgħax wara l-15 ta' Settembru 2020 – d-data li fiha l-Awtorità kienet lesta sabiex tagħmel il-kuntratt.

Fis-sentenza li ppreċediet dawn il-proċeduri, il-Qorti tal-Appell qieset li l-għan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt huwa li jitħallsu l-flus dovuti kif determinat mill-Bord jew mill-Qorti. Imbagħad fil-parti diżpożittiva żiedet tgħid li *"...l-imgħax għandu jiddekorri favur l-appellati fuq is-sehem tagħhom mid-9 ta' Awwissu, 2004, sad-data tal-ħlas effettiv..."*.

In kwantu għall-imgħax u l-obbligu li dan jiġi depożitat, fis-sentenza **Paul Apap et vs Kummissarju tal-Art** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2020 (Appell 31/12FDP), ġie sollevat aggravju dwar il-kalkolu tal-imgħax f'sitwazzjoni fejn ikun hemm dewmien mis-sid biex iġib prova ta' titolu, jew ikun hemm xi raġuni amministrattiva li twassal għal dewmien sabiex isir il-kuntratt ta' ħlas tal-kumpens. Ingħad:-

Għandu jingħad li, ladarba permezz tas-sentenza tal-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar Artijiet, jiġi determinat il-prezz mistħoqq għal tali esproprju, l-għan aħħari wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, huwa li titħallas id-differenza fil-kumpens dovut bejn dak depożitat mill-Kummissarju fil-kont bankarju (li seta' jiġi liberalment żbankat mis-sidien wara li jressqu l-prova meħtieġa skont il-liġi) u dak il-kumpens dovut hekk kif determinat mill-Bord, flimkien mal-imgħax, jekk ikun il-każ. F'dan il-każ, permezz tas-sentenza tal-Bord tas-16 ta' Mejju, 2016, il-kumpens dovut lir-rikorrenti appellati għal din il-proprjeta`, ġie determinat fl-ammont ta' €750 (€200 aktar mill-ammont offrut mill-Kummissarju appellant u huwa fuq dan l-ammont li għandu jiddekorri l-imgħax).

... il-Kap. 88 jimponi terminu fuq il-Gvern sabiex iwettaq il-ħlas dovut wara li jkun stabbilit il-kumpens dovut. L-Artikolu 22(10) tal-Kap. 88 jipprovdi li, meta jkun ġie stabbilit kumpens li għandu jitħallas dwar art li tkun ġiet akkwistata bix-xiri assolut tagħha, inter alia b'deċiżjoni tal-Bord, kull somma dovuta bħala kumpens iktar minn dik is-somma ddepożitata, flimkien mal-imgħaxijiet fuqha skont l-Artikolu 12(3) għandha titħallas lill-persuna li jkollha l-jedd mill-Kummissarju intimat, mhux aktar tard minn tliet xhur mid-data meta dak il-kumpens ikun ġie stabbilit. Ladarba l-kumpens dovut lir-rikorrenti ġie stabbilit mill-Bord permezz tad-deċiżjoni tiegħu tas-16 ta' Mejju, 2016, kwindi l-Kummissarju appellant kien obbligat li jwettaq il-ħlas tal-bilanċ ta' €200, flimkien mal-imgħax, kif spjegat fit-tieni punt, fi żmien tliet xhur mid-data tad-deċiżjoni tal-Bord.

Isegwi li f'każ ta' nuqqas tal-Kummissarju intimat li jwettaq l-obbligu mpost fuqu bil-liġi jwassal għall-konklużjoni li l-istess Kummissarju għandu jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri konsegwenti għall-istess nuqqas. Wara kollox jibqa' viġenti l-prinċipju li kull persuna għandha tħallas għall-ħsara li tiġri bi ħtija tagħha. ***Jekk kemm-il darba, il-Kummissarju ried jaqdi l-obbligu tiegħu b'mod tempestiv huwa kellu jew jipproċedi bil-kuntratt, iħallas il-bilanċ dovut u jagħmel riżerva għall-kwistjoni ta' mgħax jew seta' wkoll jiddepożita l-bilanċ il-Qorti, sabiex jeħles mill-obbligu tiegħu naxxenti mill-istess liġi.***

Dan qiegħed jingħad ukoll a bażi tal-prinċipji ġenerali tal-liġi ċivili naxxenti mill-Artikoli 1047 u 1139 tal-Kodici 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' 8% fis-sena. Mentri l-Artikolu 1139 jipprovdi li fejn l-obbligazzjoni jkollha biss bħala oġġett il-ħlas ta' somma flus

determinata, id-danni li jiġu mid-dewmien tal-eżekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni, ikunu jikkonsistu biss fl-imgħaxijiet fuq l-imsemmija somma. Inoltre l-kreditur m'għandux għalfejn jipprova li bata xi telf minħabba d-dewmien (Artikolu 1140 tal-Kodici Ċivili). Kwindi huwa ritenut li l-obbligazzjoni ta' ħlas tal-Kummissarju appellant hija ta' natura ċivili u mhux waħda kummerċjali, kwindi fin-nuqqas li l-Kummissarju appellant iħallas il-bilanċ fit-terminu impost bil-liġi, l-imgħax bir-rata ta' 8%, għandu jibda' jiddekorri mid-data tad-deċiżjoni tal-Bord.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Mejju 2019 ġie stabbilit li l-liġi relevanti fir-rigaward tal-kumpens u l-imgħax hija dik kif kienet applikabbli fl-2004 u l-emendi applikabbli huma dawk li daħlu fis-sehh permezz tal-Att XI tas-sena 2002. L-Art. 22(1) li daħal fis-seħħ permezz tal-Att XI tal-2002 kien jipprovdi li "*Meta jkun ġie stabbilit il-kumpens li jitħallas dwar art li tkun ġiet akkwistata bix-xiri assolut tagħha, sew jekk bi ftehim sew b'deċiżjoni tal-Bord, kull somma dovuta bħala kumpens iktar minn kull somma ddepożitata skont dan l-artikolu flimkien mal-imgħaxijiet fuqha skont l-artikolu 12(3), għandha titħallas lill-persuna li jkollha jedd għal dik is-somma mill-awtorità kompetenti mhux aktar tard minn tliet xhur mid-data meta dak il-kumpens ikun ġie stabbilit kif hawn qabel imsemmi*". Dan l-artikolu ġie riprodott fl-Art. 62 tal-Kap. 573. Dan ifisser li l-Awtorità intimata kienet u għadha obbligata li tħallas il-kumpens flimkien mal-imgħaxijiet fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza, li f'dan il-każ ġiet *res judicata* fid-9 ta' Mejju 2019 stante li l-appell kien jitratta wkoll l-imgħax. B'hekk il-ħlas kellu jsir sat-8 ta' Awwissu 2019. La l-Ordinanza u lanqas il-Kap. 573 ma jipprovdu x'jiġri f'każ li l-ħlas isir wara tliet xhur, iżda mill-ġurisprudenza ċitata fosthom dik ta' **Paul Apap**, il-Qorti tal-Appell qieset li jibda jiddekorri imgħax bir-rata ta' 8% mid-data tad-deċiżjoni tal-Bord.

La l-Ordinanza u lanqas il-Kap. 573 ma jipprovdu kriterji ta' x'dokumenti għandhom jiġu sottomessi sabiex jitħallas il-kumpens iżda skont l-Art 22(9) tal-Kap. 88, riprodott fl-Art. 54 tal-Kap. 573, id-dritt tal-kumpens jitqies bħala dritt immobbli minħabba l-ħaġa li jirreferi għaliha u għalhekk jinneċessita li jiġi trasferit b'att pubbliku. Mill-provenjenza mogħtija fil-kuntratt ta' bejgħ ta' drittijiet ta' kumpens, ir-rikorrenti wirtu s-sehem tagħhom mingħand Mose *sive* Moses Debono li miet fil-25 ta' Awwissu 2016. B'hekk kienet teħtieġ li ssir id-dikjarazzjoni *causa mortis* mill-werrieta. Fin-nuqqas ta' din id-dikjarazzjoni jidħol fis-seħħ l-Art. 63(1) tal-Kap. 364 – L-Att li Jirregola t-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti – li jipprovdi li ebda persuna li hi marbuta li tagħmel dikjarazzjoni jew li ddaħħal avviż dwar trasferiment *causa mortis* dwar trasferiment taxxabbli jew li għandha tħallas it-taxxa skont xi dispożizzjonijiet tal-Att ma tista', wara li jgħaddi ż-żmien preskritt għall-egħmil ta' dik id-dikjarazzjoni jew avviż tibda jew tmexxi proċedimenti legali, jew "*tagħmel xi talba f'xi dipartiment tal-Gvern, dwar xi proprjetà li għandha tidħol f'dik id-dikjarazzjoni jew avviż jekk ma jiġix muri li d-dikjarazzjoni jew avviż tkun saret kif imiss u tinkludi l-proprjetà li għaliha jirreferu l-*

proċedimenti jew it-talba". Il-*causa mortis* kienet ukoll neċessarja ai termini tal-Art. 22(3) sabiex tissodisfa l-obbligu tas-sidien li jippruvaw il-jedd għall-kumpens b'mod sodisfaċenti għall-Awtorità. Fil-Kap. 573 l-istess prinċipju baqa' jgħodd bid-differenza li issa s-sidien iridu jissodisfaw lill-Bord tal-Arbitraġġ li għandhom titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art sabiex jiġbdu l-flus depożitati (Art. 52(3) tal-Kap. 573). Fin-nuqqas li tingħata din il-prova, is-sidien ma jkollhomx dritt li jiġbdu liberament il-kumpens u l-imgħax iddepożitat fil-kont bankarju. Iżda dan in-nuqqas xorta waħda ma jestingwix l-obbligazzjoni tal-ħlas tal-kumpens u l-imgħaxijiet imposti fuq l-Awtorità tal-Artijiet.

Dan ifisser illi filwaqt li r-rikorrenti ma setgħux jippretendu l-ħlas tal-kumpens u l-imgħax meta kienu għadhom m'għamlux id-dikjarazzjoni *causa mortis*. Mill-banda l-oħra l-Awtorità intimata kienet obbligata tħallas il-kumpens u l-imgħax fi żmien tlett xhur. Fiċ-ċirkostanzi hu evidenti li kien hemm nuqqasijiet da parti taż-żewġ partijiet. Jibqa' xorta waħda relevanti l-insenjament tas-sentenza ċitata ta' **Paul Apap et vs Kummissarju tal-Art** li minkejja n-nuqqasijiet tas-sidien, l-Awtorità setgħet teżimi ruħha mill-obbligi tagħha billi mid-data li hija kienet lesta sabiex tagħmel il-kuntratt ċjoe fil-15 ta' Settembru 2020 tħallas il-bilanċ dovut b'riżerva għall-kwistjoni ta' imgħax mingħajr ma tħalli t-trapass ta' xhur sabiex isir il-kuntratt li sar f'Awwissu 2021 u fin-nuqqas ta' aċċettazzjoni jew risposta jew kwalunkwe nuqqas ieħor da parti tas-sidien tiddepożita l-bilanċ tal-kumpens dovut flimkien mal-imgħaxijiet fir-Reġistru tal-Qorti, sabiex b'hekk teżimi ruħha mill-obbligu tal-ħlas, liema obbligu baqa' jippersisti fuqha irrispettivament min-nuqqas tas-sidien li jissottomettu d-dokumentazzjoni neċessarja.

Apparti l-impożizzjoni dwar il-ħlas fi żmien tlett xhur li joħroġ mill-liġi, bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell l-intimata hija obbligata li tħallas l-imgħax sad-data tal-ħlas tal-kumpens.

Għaldaqstant il-Bord ser jgħaddi sabiex jilqa' t-talba tar-rikorrenti fil-*quantum* tal-imgħax ċitat mir-rikorrenti fir-rikors promotur ta' €4,445.31 stante li l-*quantum per se* ma ġiex ikkontestat.

Peress li l-Bord iqis li kien hemm nuqqasijiet miż-żewġ partijiet, dan ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet billi prevja li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorità tal-Artijiet, jilqa' it-talbiet attriċi u jiddikjara li l-Awtorità tal-Artijiet hija moruża fil-ħlas tal-imgħax bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) mill-15 ta' Settembru 2020 sad-data li fih ġie ffirmat il-kuntratt ta' trasferiment u ċioe sal-25 ta' Awwissu 2021 u konsegwentement jordna u jikkundanna lill-Awtorità intimata sabiex tħallas lill-atturi

s-somma ta’ erbat elef, erba’ mija, ħamsa u erbgħin Ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€4,445.31) bl-imgħax skond il-liġi sad-data tal-pagament effettiv.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

28 ta’ Novembru 2024