QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar L-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 1

Rikors numru 3/2018/2 SG

Andrew Agius u martu Nikolina Agius u Zoqdi Developers Limited (C 10213)

v.

L-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar talba ta' ritrattazzjoni tas-17 ta' Ġunju, 2022 magħmula mill-Awtorità tal-Artijiet taħt l-**Artikolu 811(e) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex jinstema' mill-ġdid l-appell li ġie maqtugħ minn din il-Qorti b'sentenza mogħtija fis-17 ta' Marzu 2022, wara li tiġi mħassra l-istess sentenza;

Daħla

2. B'rikors tat-3 ta' April, 2018, il-miżżewġin Aġius u l-kumpanija Żoqdi Developers Limited talbu lill-Bord tal-Arbitraġġ Dwar Artijiet sabiex jiffissa l-kumpens li huma ħaqqhom jirċievu minħabba li l-Gvern, b'Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-4 ta' Marzu, 2011, kien akkwista mingħandhom, b'titlu ta' xiri assolut, l-ishma li huma kellhom fuq medda art bil-kejl ta' 688m.k. fil-Fgura. F'dan ir-rikors tagħhom, huma kienu qegħdin jargumentaw li huma kien ħaqqhom jitħallsu bir-rata ta' €465 għal kull metru kwadru;

3. L-Awtorità tal-Artijiet wieġbet fis-7 ta' Mejju, 2018 u saħqet li l-kumpens imsemmi fid-dikjarazzjoni tal-esproprju kien wieħed xieraq u ma kellux jinbidel;

4. B'sentenza mogħtija fit-13 ta' Ottubru, 2021, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet iddeċieda li l-kumpens mistħoqq li għandhom jirċievu l-miżżewġin Aġius u l-kumpanija Żoqdi Developers Limited għandu jinħadem bir-rata ta' €434.60 għal kull metru kwadru, b'imgħax bit-8% mid-data ta' dikjarazzjoni tal-President sad-data tal-ħlas effettiv;

5. Il-miżżewġin Aġius u l-kumpanija Żoqdi Developers Limited appellaw minn din is-sentenza quddiem il-Qorti tal-Appell. Fl-aggravju

tagħhom huma qalu li filwaqt li huma kienu qegħdin jaqblu mal-Bord, li l-valur tal-art fil-mument tad-dikjarazzjoni tal-esproprju fl-2011 kellu jinħadem bir-rata ta' €434.60 għal kull metru kwadru, madankollu huma sostnew li l-Bord naqas għaliex ma aġġustax din ir-rata skont l-indiċi tal-inflazzjoni sal-2021 (data tas-sentenza tal-Bord), kif hekk jgħid l-**Artikolu 61(1)(ċ)** tal-**Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalhekk huma talbu li l-kumpens tagħhom jiġi miżjud skont l-indiċi tal-inflazzjoni;

6. L-Awtorità tal-Artijiet wieġbet għal dan l-appell billi qalet li l-Bord għamel sew li ma qiesx l-indiċi tal-inflazzjoni għaliex il-Bord iddeċieda li jtihom l-imgħax mid-data tal-esproprju. Għalhekk l-Awtorità targumenta li mhux sew li l-miżżewġin Aġius u l-kumpanija Żoqdi Developers Limited jiġu kkumpensati kemm bl-indiċi tal-inflazzjoni u kif ukoll bl-imgħax mid-data tad-dikjarazzjoni;

7. Barra li wieġbet għall-appell ewlieni, l-Awtorità tal-Artijiet ressqet ukoll appell inċidentali. Fih hija argumentat li l-Bord naqas milli jiddeċiedi b'mod speċifiku l-kap tal-ispejjeż u sostniet li l-Bord messu qassam l-ispejjeż tal-kawża bejn il-partijiet skont id-differenza bejn il-kumpens offrut fid-dikjarazzjoni tal-esproprju u l-kumpens likwidat mill-Bord;

8. Il-miżżewġin Aġius u l-kumpanija Żoqdi Developers Limited wieġbu għal dan l-appell inċidentali billi qalu li għandha tkun l-Awtorità tal-Artijiet

waħidha li jmissha tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, ladarba l-Bord laqa' t-talbiet kollha tagħhom;

9. B'sentenza tas-17 ta' Marzu, 2022, il-Qorti tal-Appell, fl-ewwel lok laqgħet l-appell ewlieni tal-miżżewġin Aġius u tal-kumpanija Żoqdi Developers Limited u b'hekk ordnat li l-kumpens għandu jiġi aġġustat mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni; u fit-tieni lok ċaħdet l-appell inċidentali tal-Awtorità tal-Artijiet;

10. Ir-raġunijiet li wasslu lil din il-Qorti biex tilqa' l-appell ewlieni kienu dawn: (i) li skont l-**Artikolu 61(1)(ċ)** tal-**Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni; (ii) li anke skont l-**Artikolu 64(3)** tal-**Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-kumpens li għandu jingħata f'każ ta' esproprju li jitwettaq mingħajr avviz ta' ftehim, għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni; u (iii) li skont l-**Artikolu 66(1)** tal-**Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu jitħallas imgħax bi 8% mid-data tad-dikjarazzjoni fuq il-kumpens, kif aġġornat mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni, u dan peress li fil-każ tal-lum inħarġet dikjarazzjoni ta' esproprju bla ma kien hemm avviż ta' ftehim;

11. Mill-banda l-oħra, din il-Qorti ċaħdet l-appell inċidentali għaliex qieset li ladarba l-Bord laqa' t-talbiet kollha tal-miżżewġin Aġius u tal-kumpanija Żoqdi Developers Limited, fosthom it-talba marbuta mal-ħlas

tal-ispejjeż tal-kawża, allura kien jagħmel sens li l-Awtorità tal-Artijiet tħallas l-ispejjeż kollha tal-proċeduri;

12. Issa l-Awtorità tal-Artijiet ressqet rikors fis-17 ta' Ġunju, 2022, għaliex qiegħda tgħid li din il-Qorti applikat il-liġi l-ħażina meta kienet qiegħda titkellem dwar l-imgħax bit-8% mid-data tad-dikjarazzjoni tal-esproprju. Hija fissret li l-**Artikolu 66(1)** tal-**Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta** msemmi fis-sentenza ma kienx applikabbli minħabba li din id-dispożizzjoni dwar l-imgħax ma tgħoddx meta fid-dikjarazzjoni tal-esproprju l-Gvern isemmi l-ammont tal-kumpens li qed iħallas għall-akkwist tal-art;

13. Sewwasew f'dan il-każ, l-Awtorità tal-Artijiet tgħid li l-Gvern kien indika l-kumpens fid-dikjarazzjoni tal-esproprju u għalhekk din il-Qorti għamlet ħażin meta straħet fuq dan l-artikolu tal-liġi. L-istess Awtorità tal-Artijiet tkompli żżid li din il-Qorti kellha minflok tapplika l-**Artikolu 61(3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta** li jgħid li l-imgħax bit-8% kellu jinħadem mid-data ta' meta tressaq ir-rikors quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet;

14. Għalhekk billi l-Awtorità tal-Artijiet temmen li hemm lok ta' ritrattazzjoni taħt l-**Artikolu 811(e) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, hija talbet lil din il-Qorti sabiex:

> *"1. Tħassar is-sentenza ta' din l-istess Qorti mogħtija fis-17 ta' Marzu, 2022 fl-ismijiet premessi;*
>
> *2. Tordna r-ritrattazzjoni tal-kawża fl-ismijiet Andrew Aġius u martu Nikolina Aġius u Żoqdi Developers Limited (C10213) vs. L-Awtorità tal-Artijiet.*
>
> *Bl-ispejjeż."*

15. Il-miżżewġin Aġius u l-kumpanija Żoqdi Developers Limited wieġbu fit-23 ta' Ġunju, 2022 u qalu li t-talba ta' ritrattazzjoni mressqa mill-Awtorità tal-Artijiet imissha tiġi miċħuda;

16. Inżammet seduta fis-6 ta' Diċembru, 2022 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum;

Konsiderazzjonijiet

17. L-azzjoni li għandha quddiemha l-Qorti hija waħda ta' ritrattazzjoni. Dan huwa rimedju ta' natura straordinarja li jitbiegħed mill-prinċipju ġenerali li l-ġudikat jorbot lill-partijiet (ara ***Alfred Manġion et v. Dr. Riccardo Farruġia nomine et***, Appell Superjuri tal-25 ta' Ġunju, 2010);

18. L-Awtorità tal-Artijiet targumenta li s-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-17 ta' Marzu, 2022 ingħatat fuq tħaddim ħażin tal-liġi għaliex fejn jidħol l-imgħax hija mxiet fuq l-**Artikolu 66(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta**, meta suppost kellha timxi fuq l-**Artikolu 61(3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta**;

19. Min-naħa tagħhom, il-miżżewġin Aġius u l-kumpanija Żoqdi Developers Limited jibdew billi jwieġbu li din it-talba għar-ritrattazzjoni ma tistax tiġi mistħarrġa minn din il-Qorti għaliex il-kwistjoni kollha ta' minn meta għandu jitlaq l-imgħax hija magħluqa bis-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet u dan peress li ma sarx appell fuq dan il-punt tal-imgħax quddiem il-Qorti tal-Appell;

20. Billi din il-preġudizzjali tista' tmewwet it-talba tal-Awtorità tal-Artijiet, huwa xieraq li din il-Qorti tibda minnha;

21. Bħala daħla tajjeb li wieħed iżomm f'moħħu li r-ritrattazzjoni hija rimedju straordinarju mħolli li jsir biss fil-każijiet stabbiliti fil-liġi, liema ċirkostanzi huma tassattivi u għandhom jingħataw tifsira dejqa u bla tiġbid jew analoġija (ara ***AIC Joseph Barbara v. Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi***, Appell Superjuri fis-17 ta' Frar, 2003 u ***J.V. & S. Developments Limited v. Id-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali et***, Appell Superjuri tat-28 ta' Jannar, 2021);

22. Illi skont l-**Artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, talba ta' ritrattazzjoni tista' ssir biss minn sentenza mogħtija fi grad ta' appell jew minn sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha. L-unika eċċezzjoni fejn tista' ssir ritrattazzjoni

minn sentenza ta' qorti tal-ewwel grad, hija fejn il-parti tkun ġiet taf bir-raġuni għar-ritrattazzjoni, wara li jkun laħaq għalaq iż-żmien tal-appell (ara l-**Artikolu 812 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**);

23. Bħalma tajjeb ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Benjamin Sultana v. Giuseppe Sammut*** deċiża fis-7 ta' Diċembru, 1964, il-fatt waħdu li ma jkunx sar l-appell mhuwiex fih innifsu raġuni ta' esklużjoni mir-ritrattazzjoni, jekk jintwera li r-raġuni għar-ritrattazzjoni ħarġet fil-beraħ u l-parti saret taf b'dik ir-raġuni wara li jkun ġa għalaq iż-żmien tal-appell. Bil-maqlub però, jekk il-parti li tkun qiegħda titlob ir-ritrattazzjoni kienet taf bil-fatti li setgħu jagħtu lok għar-ritrattazzjoni, meta hi, kienet għadha tista' tinqeda bir-rimedju ordinarju tal-appell, hu sewwa li dik il-parti ma titħalliex teżerċita r-rimedju straordinarju tar-ritrattazzjoni (ara ***Carmel Attard v. Mario Debono et***, Appell Superjuri tas-7 ta' Ottubru, 2005 u ***Vincent Azzopardi v. Blye Engineering Co. Ltd***, Appell Inferjuri tat-28 ta' Jannar, 2004);

24. Fis-sentenza ***Joseph Cardona v. Marija Scicluna*** maqtugħa fil-5 ta' Ottubru, 1994, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili osservat hekk dwar dan l-**artikolu 812**:

> *"Il-bażi ta' dan il-provvediment li jirregola l-istatut tar-ritrattazzjoni ssib l-ispirazzjoni tagħha mill-prinċipju kardinali li s-sistema ġudizzjarju hu mibni fuq l-opportunità ta' appell wieħed minn sentenza ta' l-ewwel grad u li ma hux permess ħlief f'każijiet eċċezzjonali li l-Qorti terġa' tikkonsidra dak li jkun b'mod jew ieħor għadda in ġudikat u jagħmel stat bejn il-partijiet. Hu għalhekk li ġustament il-liġi tal-proċedura biex*

> *tiffavorixxi l-istat ta' ċertezza ta' dritt tkompli tarġina u tillimita l-opportunità ta' ritrattazzjoni ta' kawżi deċiżi mill-Qorti tal-ewwel grad għall-każijiet eċċezzjonali kif provdut fl-Artikolu 812 fuq ċitat. Każijiet li jeżiġu bħala rekwiżit sine qua non illi l-parti tkun ġiet taf bil-fatt li mħabba fih tkun qed titlob ir-ritrattazzjoni wara li jkun għalaq iż-żmien ta' l-appell."*

25. Kieku ma kienx hekk, kien ikun faċli ħafna, għal kull parti f'kawża, li tipprova taqleb is-sentenzi li jkunu għaddew f'ġudikat, b'mod illi l-prinċipju tal-istabbilità tal-ġudikati jiġi megħlub (ara ***Androcles Scicluna v. John Caruana***, Appell Superjuri tal-25 ta' April, 1975 u ***Mark Pirotta et v. Caruana & Ċini Developments Company Ltd***, Appell Superjuri tas-6 ta' Frar, 2015). Minħabba f'hekk, id-deroga msemmija fl-**Artikolu 812 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għandha tingħata interpretazzjoni dejqa ħafna (ara ***Drive-A-Way Limited v. John Spiteri et***, Appell Inferjuri tat-23 ta' Jannar, 2004);

26. Imħaddem dan kollu għall-każ li għandna quddiemna, jirriżulta li l-Awtorità tal-Artijiet qiegħda titlob ir-ritrattazzjoni fuq is-saħħa tal-**Artikolu 811(e) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex qiegħda isostni li din il-Qorti żbaljat il-liġi dwar minn meta kellu jibda jitlaq l-imgħax fuq il-kumpens li ġie ffissat għall-esproprju;

27. Il-problema li għandha l-Awtorità tal-Artijiet però hija, kif tajjeb ġie osservat fit-tweġiba tar-ritrattati, li l-kwistjoni marbuta mad-data tal-imgħax ġiet stabbilita b'mod finali fis-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet u mhux fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell;

28. Tassew jekk wieħed jifli s-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet tat-13 ta' Ottubru, 2021, wieħed isib li fil-parti dispożittiva tagħha, il-Bord kien ordna lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex tħallas l-imgħax bir-rata ta' 8% mid-data tad-dikjarazzjoni tal-President sad-data tal-ħlas effettiv. Minn din il-parti tas-sentenza ma sar l-ebda appell. Kemm hu hekk, l-appell ewlieni kien dwar jekk il-kumpens kellux jiġi aġġustat mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni; filwaqt li l-appell inċidentali kien dwar l-ispejjeż tal-kawża. Sewwasew dwar il-*punctum temporis* tal-imgħax ma tressaq l-ebda appell ewlieni jew inċidentali. Jiġi b'hekk, li safejn tolqot id-data ta' minn meta kellu jitlaq l-imgħax, is-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet kienet waħda li għaddiet b'ġudikat;

29. Jekk l-Awtorità tal-Artijiet ma kinitx qiegħda taqbel dwar id-data marbuta mat-tluq tal-imgħax, hija kellha tappella mis-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet dwar dan il-punt speċifiku u mhux ma tressaq l-ebda appell dwar dan il-punt u mbagħad tippretendi li titlob li ssir ritrattazzjoni wara li tingħata s-sentenza mill-Qorti tal-Appell;

30. Għalkemm huwa minnu li fis-sentenza tagħha din il-Qorti nzertat tkellmet dwar il-kwistjoni tal-imgħax, madankollu huwa minnu wkoll li l-bażi tar-riforma tas-sentenza tal-Bord imressqa mill-partijiet fl-appell ewlieni u inċidentali, ma kinitx fuq l-imgħax imma kienet fuq jekk il-

kumpens kellux jiġi miżjud mas-snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni u fuq l-ispejjeż tal-kawża. Ifisser dan, li din il-Qorti fis-sentenza attakkata ma kellhiex is-setgħa li ddawwar id-deċiżjoni tal-Bord fejn jidħol l-imgħax għaliex aggravju dwar l-imgħax ma kellhiex quddiemha;

31. Jista' jkun li l-Awtorità tal-Artijiet għandha mitt elf raġun tgħid li l-imgħax kellu jkun regolat bl-**Artikolu 61(3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta** u mhux bl-**Artikolu 66(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta** kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha. Minkejja dan però, xorta jibqa' l-fatt li quddiem din il-Qorti ma kien hemm l-ebda appell biex is-sentenza tal-Bord tiġi mibdula fil-parti fejn iddeċidiet minn meta kellu jibda l-imgħax. L-Awtorità tal-Artijiet għalhekk ma tistax tinqeda bir-rimedju tar-ritrattazzjoni meta hija naqset milli tinqeda bir-rimedju tal-appell sabiex tikkontesta l-*punctum temporis* tal-imgħax;

32. Żgur li l-kwistjoni tal-imgħax ma kinitx xi ħaġa li l-Awtorità tal-Artijiet saret taf biha wara li kien għadda t-terminu tal-appell għaliex id-data ta' meta kellu jitlaq l-imgħax ġiet imniżżla iswed fuq l-abjad fis-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet. Jiġi b'hekk, li ma kien hemm xejn xi jżomm lill-istess Awtorità milli kieku riedet tappella fuq il-punt tat-tluq tal-imgħax, b'dana li ma tgħoddx għalija l-eċċezzjoni msemmmija fl-**Artikolu 812 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;**

33. Tassew bħalma l-Awtorità tal-Artijiet appellat fuq il-kwistjoni tal-ispejjeż ġudizzjarji, hija setgħet tappella wkoll mill-kwistjoni tal-imgħax. Madankollu għar-raġunijiet tagħha hija għażlet li ma tappellax fuq l-imgħax u għalhekk b'għemilha stess hija ġiet li aċċettat li toqgħod għal dik il-parti tas-sentenza tal-Bord fejn ġie stabbilit li l-imgħax kellu jitlaq mid-data tad-dikjarazzjoni tal-esproprju kif imsemmi fl-**Artikolu 66(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta** u mhux mid-data ta' meta nfetaħ il-każ quddiem il-Bord skont l-**Artikolu 61(3) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta**;

34. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Assunta Spiteri v. Joseph Micallef et*** deċiża fit-30 ta' Lulju, 2010, «*Il-proċedura straordinarja ta' ritrattazzjoni mhix a dispożizzjoni ta' dawk li ma jkunux kuranti fil-kawża tagħhom.*»

35. L-Awtorità tal-Artijiet naqset meta quddiem din il-Qorti ma attakkatx is-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet b'aggravju speċifiku dwar l-imgħax u dan in-nuqqas ma jistax jiġi msewwi bil-proċedura ta' ritrattazzjoni;

36. Jgħidu sew għalhekk ir-ritrattati fit-tweġiba tagħhom li din il-Qorti ma tistax tistħarreġ it-talba għar-ritrattazzjoni mressqa mill-Awtorità tal-Artijiet ladarba hija ma ressqet l-ebda aggravju dwar l-imgħax mis-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda tilqa' l-preġudizzjali mqajma mill-miżżewġin Aġius u mill-kumpanija Żoqdi Developers Limited u b'hekk qiegħda tiddikjara li hija ma tistax tqis ir-rikors tal-Awtorità tal-Artijiet, ladarba hija naqset milli tinqeda bir-rimedju tal-appell biex tikkontesta l-punt tat-tluq tal-imgħax stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet.

L-ispejjeż kollha marbuta ma' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-Awtorità tal-Artijiet ladarba hija ressqet rikors li ma setax jiġi mistħarreġ minn din il-Qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef

Deputat Reġistratur
gr