Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar 2016

Rikors Numru 20/03 FDP

Kummissarju ta’ l-Artijiet

vs

Vanna Arrigo, Liliana Stellini f’isimha proprju u f’isem l-assenti Marlene Micallef, Karen Mifsud, Claire Gambin, Nigel Pace, Antoinette Pace, Joan Gaffiero f’isimha proprju u f’isem l-assenti Giulia k/k Julie Jones, Edward Borg Olivier, James Borg Olivier, Frederick Borg Olivier, Vivienne Galea Pace, Frederick Borg Olivier, Patricia Anastasi, Josette Zammit Maempel f’isimha proprju u f’isem l-assenti Robert Borg Olivier, Monica Borg Olivier de puget, Grace Demarco, Maria Concetta k/a Connie Borg Olivier f’isimha proprju u f’isem l-assenti Adrian Borg Olivier, Angela Simonds, Alexander Borg Olivier, Peter Borg Olivier, Rosa Buttigieg, Paul Borg Olivier, Anton Borg Olivier f’ismu proprju u f’isem l-assenti Agenl Gargiulo u Gilia Cocolo, Gloria Zammit f’isimha proprju u f’isem l-assenti George Borg Olivier

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta’ l-Artijiet fil-25 ta’ April tas-sena 2003 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati b’Avviz ghall-Ftehim datat 14 ta’ Frar 2003 fejn gew infurmata illi l-awtorita’ kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-limiti tal-Gzira tal-kejl ta’ madwar 4,921 metri kwadri, li tmiss. Mill-Majjistral ma’ regional Road, mit-Tramuntana u mill-Grigal ma’ propjeta tal-Knisja, huwa ta’ tmint elef, sebgha mija u hamsin Liri Maltin (Lm8,750).

L-intimati, permezz ta’ ittra ufficjali datata 12 ta’ Marzu 2003, l-intimati, fost affarjiet ohra, gharrfu illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens u kienu qed jitolbu li l-kumpens kellu jkun ta’ disgha mija u tmeini elf Liri Maltin (Lm980,000).

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti talab lill-Bord jordna lill-intimati biex jittraferixxu b'titolu ta' xiri assoluta bhala franka u libera l-art fuq imsemmija, jiffissa l-kumpens relattiv u jinnomina nutar biex jippubblika l-kuntratt f'data u hin stabbilit mill-Bord kif ukoll jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci, u dana skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 88 (gia Kap 136).

Ra in-Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 14 ta' Frar 2003 (fol 5), id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 5 ta' Lulju 1993 u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit 13 ta' Lulju 1993 (fol 11), l-Avviz ghall-Ftehim datat 14 ta' Frar 2003 (fol 28), il-pjanta ta' l-art meritu tal-kawza odjerna (fol 50), l-Ittra Ufficjali mibghuta mill-intimati fl-4 ta' Marzu 2003 (fol 55), Ittra Ufficjali ohra mibghuta mill-intimati fit 12 ta' Marzu 2003 (fol 59)

Ra ir-risposta ta' l-intimati kollha ippresentata fl-4 ta' Gunju 2003 fejn sahqu illi, kif indikat fl-Ittra Ufficjli taghhom, fuq l-art espropriata gia ttellghet binja mill-Gvern u ghalhekk l-art ghandha tigi stmata bhala mibnija filwaqt illi l-valur tal-istima ghandu jkun skond il-prezzijiet prevalenti meta sar l-Avviz tal-Ftehim.

Ra illi fis 16 ta' Jannar 2004 il-Bord qbbad lill-Periti Joseph Jaccarini u Renato Laferla bhala Esperti Teknici biex jassistuh.

Ra in-nota bil-pjanta ta' l-art ppresentata mir-rikorrenti fil 11 ta' Ottubru 2004.

Ra illi dana il-Bord, diversament kompost, fit 2 ta' Mejju 2005, abbazi ta' relazzjoni peritali datat 27 ta' Lulju 2004, ghadda biex ordna t-trasferiment ta' l-art meritu tal-kawza odjerna versu kumpens ta' Lm172,250.

Ra illi l-partijiet appellaw minn tali decizjoni u, fl-20 ta' April 2006, il-Qorti tal-Appell annullat is-sentenza fuq citata stante illi dina naqset milli tosserva dak pprovdut fl-Artikolu 25 (1) (e) tal-Kap 88, ossija jekk l-art kienetx art tajba ghal bini jew hijiex raba inkella moghxa.

Ra il-pjanti esebiti mill-intimati fil 31 ta' Jannar 2007.

Ra l-affidavit ta' **Anton Borg Olivier** u ta' **Dr Paul Borg Olivier** flimkien ma' dokumentazzjoni ippresentata fis 17 ta' April 2007 li tindika, fost affarjiet ohra, illi fit-8 ta' Mejju 1993 kienet gie inawgurata il-Pixxina Nazzjonali ta' Tal Qroqq illi nbniet fuq tali art (fol 125).

Ra illi fit 28 ta' Gunju 2007 il-Bord, diversament kompost, appunta lill-Periti Daid Pace u Joseph Briffa sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda ta' **Albert Mamo**, Kummissarju tal-Artjiet, moghtija fid 29 ta' Jannar 2009 u stima datata 11 ta' Mejju 1993 mahruga mill-Perit Caruana Montalto ghar-rikorrenti (fol 149)

Ra ix-xhieda ta' **Anton Borg Olivier** moghtija fit 23 ta' April 2009.

Ra ix-xhieda ta' **Dr Paul Borg Olivier** moghtija fil 11 ta' Gunju 2009.

Ra illi fit-3 ta' Marzu 2011 il-Periti Teknici ippresentaw ir-relazzjoni taghhom (fol 181)

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ippresentata fl-1 ta' Marzu 2011 (fol 184)

Ra ir-risposti tal-Periti Teknici moghtija fis 6 ta' Ottubru 2011.

Ra illi fis 6 ta' Ottubru 2011 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet finali.

Ra is-sottomissjonijet tal-Kummissarju tal-Artijiet in atti a fol 188 – 190 tal-process.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimati ippresentata fl-4 ta' Novembru 2011. (fol 192)

Ra illi fl-1 ta' Dicembru 2011 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra illi fl-1 ta' Frar 2012, il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza u talab lill-Periti Teknici jirrelataw dwar jekk l-art hijes agrikola jew fabrikabbli.

Ra ir-relazzjoni addizzjonali tal-Periti Teknici ippresentata fit 13 ta' Marzu 2012 (fol 211)

Ra illi, fuq talba ta' l-intimati ippresentata fit 28 ta' Mejju 2012, il-Periti Membri ippresentaw rapport addizzjonali fid 9 ta' Ottubru 2012 (fol 220)

Ra id-domandi in eskussjoni li saru mir-rikorrent fl-20 ta' Dicembru 2012 (fol 222)

Ra ir-risposti tal-Periti Teknici ghal tali eskussjoni ippresentati fid 9 ta' Ottubru 2013.

Ra illi fit 9 ta' Ottubru 2013 il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq il-provi illi kien hemm bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentata fid 9 ta' Dicembru 2013 (fol 230)

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimati ippresentata fis 27 ta' Novembru 2013.

Ra illi fil-21 ta' Ottubru 2015, dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz, u diferixxa l-kawza ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi, illi fit-13 ta' Lulju 1993, permezz ta'Avviz Nru 484 illi dehret fil-Gazzetta tal-Gvern, giet pubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 5 ta' Lulju 1993 li biha l-art meritu tal-kawza odjerna, tal-kejl totali ta' 4,921 metri kwadri giet espropriata mill-Gvern. (fol 11)

Jirrizulta illi fit-8 ta' Mejju 1993, **qabel** tali pubblikazzjoni, il-Gvern inawgura l-ftuh tal-Pixxina Nazzjonali ta' Tal Qroqq mibnija, u mhux kkontestat, fuq l-art meritu tal-kawza odjerna (fol 125)

Jirrizulta illi kien biss fl-14 ta' Frar 2003 illi r-rikorrent baghat l-Avviz ghall-Ftehim u n-Notifika tad-Dikjrazzjoni tal-President lill-intimati, u offra somma ta' tmint elef, sebgha mija u hamsin Liri Maltin (Lm8,750) ossija €20,387, illi ma gietx accettata mill-intimati.

Jirrizulta illi l-intimati kienu qed jippretendu l-hlas tas-somma ta' Lm980,000, ossija €2,282,785 u dana kien jirrizulta minn zewgt Ittri Ufficjali illi huma ppresentaw fl-4 ta' Marzu 2003 u fit-12 ta' Marzu 2003 (fol 55 u 59 rispettivament).

Ikkunsidra

Jirrizulta illi dana il-Bord, diverament kompost, kien gia ddecida l-kaz fit 2 ta' Mejju 2005 abbazi ta' relazzjoni tal-periti Joseph Jaccarini u Renato Laferla, izda sussegwentement tali sentenza giet annullata u ghalhekk il-Bord ma huwiex ser jiehu konjizzjoni tar-rapporti tal-Periti Jaccarini u Laferla.

Jirrizulta illi l-Periti Teknici David Pace u Joseph Briffa ghamlu tlett rapporti b'kollox, wiehed originali ippresentat (presumibbilment) fit-3 ta' Marzu 2011 (fol 181), iehor addizzjonali ippresentat fit-13 ta' Marzu 2012 (fol 211) u iehor ippresentat fid-9 ta' Ottubru 2012 (fol 220).

Fir-rapport taghhom ippresentat fit-3 ta' Marzu 2011, jghidu s-segwenti:

> *"L-esponenti jaghmlu riferenza ghal verbal ta' dana il-Bord tat 28 ta' Gunju 2007 fejn huma gew mitluba johorgu zewgt stimi, u cioe wahda bhala art fabrikabbli u wahda bhala art agrikola. Huma jinnutaw ukoll illi id-Dikjarazzjoni tal-President inharget f'Lulju tal-1993.*
>
> *Huma ikkunsidraw dan kollu, kif. Ukoll id-disposizzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u partikolarment l-Artikolu 27, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur tal-istess propjeta, bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' Lm780,000 bhala art fabrikabbli u ta' Lm22,000 bhala art agrikola.*

Jirrizulta illi, fuq talba tal-Bord sabiex jiccaraw "*jekk l-art hijies wahda fabrikabbli jew agrikola jew taghmilx parti mit-tnejn u f'liema qies*" maghulha fl-1 ta' Frar 2012, il-Periti Teknici ghamlu rapport addizzjonali fit 13 ta' Marzu 2012, fejn jghidu s-segwenti:

> *"Kif jirrizulta mill-provi, id-Dikjarazzjoni tal-President giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat 13 ta' Lulju 1993. Jirrzulta wkoll illi f'dik iddata, il-bini tal-Pixxina Nazzjonali kien tlesta u fil-fatt kien gie inawgurat fit 8 ta' Mejju 1993, u ghalhekk l-art in kwistjoni kienet giet zviluppata bhala parti minn dan il-progett.*
>
> *Issir referenza ghall-verbal tal-access mizmum mill-esponenti fis 16 ta' Ottubru 2007, fejn ir-rikorrenti iddikjara – korrettement fil-fehema tal-esponenti – illi li stima tal-art trid issir skond is-sitwazzjoni w in-natura fiz-zmien illi inharget id-Dikjarazzjoni tal-president f'Lulju 1993.*
>
> *F'dik id-dana l-art:*
>
> - *Kienet giet zviluppata bhala parti tal-progett tal-Pixxina Nazzjonali kif diga gie spjegat, liema progett kien tlesta u kien gis inawgurat;*
> - *Kellha faccata fuq zewgt toroq, cioe it-triq Regjoanli (illum Triq Mikiel Anton Vassalli) w it-triq illi tiehu mill-pixxina lejn il-bini fl-inhawi ta' Triq Guze Miceli u Triq Edgar Bernard.*
>
> *Dwar il-kriterji vigenti dwar klassifikazzjoni ta' art soggetta ghall espropriazzjoni, l-Art 18 (1) tal-Kap 88 in forza f'dak iz-zmien kien jistabilixxi illi l-art kellha titqies bhala fabrikabbli jekk kellha faccata fuq triq u kienet tinstab gewwa zona zviluppata. Ghalhekk, skond dawn il-kriterji, l-art ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli.*

> *L-Art 18 (3) imbghad kien jistabilixx illi art simili kellha titqies bhala fabrikabbli sa massimu ta' fond ta' hamsa u ghoxrin metru.*
>
> *A bazi ta' dawn il-kriteri, l-esponenti jikkalkolaw illi tlett elef, tlieta u sittin metru kwadri (3,063 mk) ghandhom jitqiesu bhala fabrikabbli waqt illi elf, tmien mija tmienja u hamsin metru kwadru (1,858 mk) ghandhom jitqiesu bhala agrikoli.*

Jirrizulta illi, fuq talba ta' l-intimati illi saret fit 28 ta' Mejju 2012, u awtorizzata mill-Bord fit 12 ta' Settembru 2012, il-Periti Teknici ghamlu valutazzjoni tal-art "*skond il-valur taghha fiq suq ghas-sena 2003, annu li fih l-esponenti gew notifikati bid-Dikjarazzjoni tal-President*", kif mitlub mill-intimati. Jirrizulta illi fir-relazzjoni addizzjonali ippresentata fid-9 ta' Ottubru 2012, l-Periti qalu s-segwenti:

> *"L-esponenti jaghmlu riferenza ghall-ewwel relazzjoni ulterjuri taghhom fejn spjegaw kif waslu ghal valur moghti fir-relazzjoni taghhom a bazi tas-sena 1993. Jirrilevaw ukoll illi l-intimati talbu illi l-valutazzjoni ssir fuq l-art kollha bhala art fabrikabbli stante illi kien diga sar li zvilupp fuqha. Pero', in vista tal-fatt illi l-Bord laqa' t-talba, huma ser jillimitaw rwiehom ghal valutazzjoni tal-istess propjeta' ghas-sena 2003, u bhala sit fabrikabbli fl-intjier tieghu.*
>
> *A bazi ta' dawna l-kriterji, l-esponenti jistmaw il-valur tal-propjeta fl-ammont ta' hames miljun u seba mitt elf Euro (€5,700,000)*

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti, jirrizultaw is-segwenti fatti:

- Fit 8 ta' Mejju 1993, giet inawgurata ufficjalment il-Pixxina Nazzjonali ta' Tal-Qroqq illi nbniet principalment fuq il-propjeta meritu tal-kawza odjerna.

- Fit 13 ta' Lulju 1993 giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 5 ta' Lulju 1993.

- L-Avviz ghall-Ftehim u in-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President ikkontemplati fl-Artikolu 27 tal-Kap 88 intbghatu lill-intimati fl-14 ta' Frar 2003.

Jirrizulta, ghalhekk, illi, kif ikkonkludew anke il-Periti Teknici tal-Bord, l-art ghandha titqies bhala art fabrikabbli u stante illi dina kienet gia mibnija fl-interjieta taghha fil-mument illi l-art ittiehdet mill-Gvern permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, l-art fl-interjieta' taghha ghandha titqies bhala fabrikabbli.

Jirrizulta illi l-Avviz ghall-Ftehim u in-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President gew mahruga fl-14 ta' Frar 2003 u ghalhekk, a tenur tal-Art 27 tal-Kap. 88, il-valur ta' l-art ghandu jkun dak li kien jirrizulta fi Frar 2003.

Jirrizulta, finalment, illi, la darba ma hemm ebda dubju dwar il-fatt illi fit-8 ta' Mejju 1993 giet inawgurata il-Pixxina Nazzjonali li nbniet fuq l-art meritu tal-kawza odjerna, u la darba ma hemm ebda prova dwar meta, qabel tali data, l-art ittiehdet mill-Gvern, huwa fatt inkontestat illi l-Gvern kien attwalment fil-pussess ta' l-art in kwistjoni fit 8 ta' Mejju 1993.

Ikkunsidra

Tenut kont tal-konsiderazzjonijiet kif fuq mehudha, il-Bord iqis illi l-art meritu tal-kawza odjerna ghandha titqies bhala fabrikabbli fl-interjieta taghha u il-kumpens gust illi gie stmat li huwa dovut ghal tali propjeta ghandu jkun ta' hames miljun u seba mitt elf Euro (€5,700,000).

Il-Bord josserva, madanakollu, illi minkejja li jirrizulta li l-kumpens gust ghandu jkun dak fuq indikat, il-Bord huwa restritt bid-dettam tal-Ligi ossija il-Kap 88 li jaghmilha cara x'inhuma l-limtazzjonijiet ta' dana il-Bord, kif deciz mill-Legislatur inkarigat mill-legislar ghall-pajjiz. Il-Bord, kull ma jista jaghmel, huwa jimplimenta l-legislazzjoni li joghgbu jaghmel, minn zmien ghal zmien, il-Legislatur.

Jirrizulta, di fatti, illi, a tenur tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap 88, introdott permezz ta' Att XVII tas-sena 2004, jigifieri qabel ma intlahaq il-ftehim illi l-intimati qed jitobu li jigi implimentat, u ghalhekk applikabbli ghall-kaz odjern:

> *"kumpens li jiġi determinat mill-Bord skont id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet."*

Jirrizulta illi l-Artikolu 4(2) ta' l-Att XVII ta' l-2004 jikkontjeni disposizzjoni transitorja li tippreskrivi illi:

> *"Il-provvedimenti ta' l-artikoli 25 u 31 kif emendati b'dan l-artikolu japplikaw ghall-proceduri kollha anke dawk dwar art li fuqha hemm Dikjarazzjoni mahruga taht l-artikolu 3 ta' l-Ordinanza li tkun saret qabel ma jidhol fis-sehh dan l-artikolu."*

Kif qalet il-Qorti Kostitutzzjonali fil-kawza **Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et** (Rik 4/07) deciza fis 6 ta' Settembru 2010,

> *L-emenda in kwistjoni tippreskrivi li l-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet ma jistax jiffissa ammont ta' kumpens li "jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet." Fil-fehma tal-Qorti, din l-emenda sempliciment ikkristalizzat, b'ligi ossia disposizzjoni pozittiva, ir-regola tas-suq liberu, u cioe` li huwa l-bejjiegh li jistabbilixxi l-prezz ghall-bejgh talproprjeta` tieghu. Huwa veru li hawn mhux qieghdin nitkellmu fl-isfond ta' suq ghall-kollox liberu, imma fl-isfond ta' bejgh forzat, cioe` ta' esproprju. Pero` xorta wahda din il-Qorti hi tal-fehma li jaghmel sens u huwa logiku li din ir-regola, li l-bejjiegh jistabbilixxi fl-ewwel lok il-prezz ghal bejgh tal-proprjeta` tieghu, tibqa' l-istess ossia tkun applikata wkoll fil-kaz ta' esproprju.*

Jirrizulta illi fir-rikors promotur, u aktar precizament fl-Ittra Ufficjali taghhom, l-intimat kien qed iqis bhala kumpens gust somma ta' Lm980,000, ossija €2,282,785, u ghalhekk dana il-Bord huwa prekluz milli jillikwida l-kumpens dovut oltre dak originalment mitlub mill-intimat.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies bhala art fabrikabbli fl-interjieta taghha.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa t-8 ta' Mejju 1993, data meta giet inawgurata il-Pixxina Nazzjonali fuq l-art meritu tal-kawza odjerna.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta'€2,282,785:
- L-imghax ghandu jiddekorri mit-8 ta' Mejju 1993.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u dan billi

Jordna lill-intimati kif deskritti fl-avviz jittrasferixxi bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut is-sehem taghhom ta' art fil-limiti tal-Gzira tal-kejl ta' madwar 4,921 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' regional Road, mit-Tramuntana u mill-Grigal ma' propjeta tal-Knisja.

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz ghal tali trasferiment fis-somma ta' zewgt miljuni, mitejn u tnejn u tmein elf, sebgha mija u hamsa u tmeini Euro (€2,282,785) oltre l-imghax lilhom spettanti a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 fejn ghandu jigi puntwalizzat illi l-Kummissarju ha pussess ta' l-art in kwistjoni fit-8 ta' Mejju 1993.

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 27 ta' Mejju 2016 fl-ufficju tar-rikorrenti u

Jahtar lill Dr Tanya Sammut Catania biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumacja.

Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra taghhom bil-miktub.

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 bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur