Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha l-ewwel (1) taʼ Marzu 2017

Rikors Numru 37/03 FDP

Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Markiz John Scicluna, u, permezz ta' nota datata 2 ta' Settembru 2005, Vincent Curmi assuma l-atti tal-Markiz John Sciculna bhala amministratur ta' u in rappresentanza ta' l-eredi futuri ta' l-istess Markiz John Scicluna u, permezz ta' nota datata 18 ta' Jannar 2017 Christiane Ramsay Pergola u Marcus Marshall, bhala amministraturi ta' u in rappresentanza ta' l-eredi futuri tal-Markiz John Scicluna.

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet fis-16 ta' Lulju tas-sena 2003 fejn ippremetta illi l-intimat gie notifikat b'Avviz ghall-Ftehim datat 7 ta' Marzu 1968 fejn gie infurmat illi l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art f' Ta Grixti, limiti tal-Marsa, tal-kejl ta' hdax-il tomna, erba sieghan u erba kejliet (11T, 4S, 4K), li tmiss mix-xlokk parti ma' propjeta tas-Sur Joseph Mifsud u parti ma' propjeta' tal-Gvern, mill-Punent ma' propjeta' tal-Gvern u mill-Grigal ma' propjeta' tas-Sinjura Anna Mifsud, huwa ta' elf, mija u disgha u erbghin Liri Maltin (Lm1,194).

L-intimati, permezz ta' risposta datata 16 ta' Marzu 1968, fost affarjiet ohra, gharrfu illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens u kienu qed jitolbu li l-kumpens kellu jkun ta' erbat elef, u sitt mitt Liri Maltin (Lm4,600).

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-disposizzjonjiet tal-Kap 88 (gia Kap 136).

Ra in-Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali datata 7 ta' Marzu 1968 (fol 13), id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali datata 25 ta' Ottubru 1967 u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis 7 ta' Novembru 1967 (fol 15), l-Avviz ghall-Ftehim datat 7 ta' Marzu 1968 (fol 18), il-pjanta ta' l-art meritu tal-kawza odjerna (fol 30), ir-risposta mibghuta mill-intimati fl-20 ta' Marzu 1968 (fol 23), lkoll ippresentatati mir-rikorrenti fid 9 ta' Frar 2005.

Ra illi fid 29 ta' Marzu 2004 il-Bord qbbad lill-Periti Fredeirck Valentino u Joseph Mizzi bhala Esperti Teknici biex jassistuh.

Ra illi fit-2 ta' Settembru 2005 Vincent Curmi assuma l-atti tal-Markiz John Scicluna, wara il-mewt ta' l-istess, u dana bhala amministratur u u in rappresentanza ta' l-eredi futuri tal-Markiz John Scicluna.

Ra in-nota bil-pjanta ta' l-art ppresentata mill-intimat fit 18 ta' Ottubru 2007 relatata ma' bicca art illi mhux qed tintuza.

Ra illi bejn it-18 ta' Ottubru 2007 u il-21 ta' Jannar 2010 saru ghaxar seduti fejn il-Bord kien dejjem mgharraf illi l-partijiet kienu qed jippruvaw jaslu ghal transazzjoni.

Ra ix-xhieda ta' **Simon Vella**, imharrek mill-intimat bhala rappresentant tal-Malta Industrial Parks Limited u moghtija fl-24 ta' Gunju 2010, liema xhud kien imharrek ghal xejn, peress illi l-istess Vella ma kienx ghadu qed jokkupa karigi fil-Malta Industrial Parks Limited meta tharrek quddiem il-Bord.

Ra ix-xhieda ta' **Paul Bezzina**, imharrek mill-intimat bhala rappresentant tal-Malta Industrial Parks Limited u moghtija fil 21 ta' Ottubru 2010.

Ra ix-xhieda tal **Perit George Cilia**, bhala Perit tal-Malta Industrial Parks Limited u moghtija fil 21 ta' Ottubru 2010 u rat il-pjanta minnu esebita fejn turi il-bicca art illi kienet mehtiega mill-Malta Industrial Parks Limited (fol 88).

Ra illi bejn it 3 ta' Frar 2011 u 17 ta' April 2013 saru ghaxar seduti fejn il-Bord kien qed jigi mgharraf illi parti mill-art ser tigi rilaxxjata.

Rat illi fid 29 ta' April 2013 giet ippresentata nota fejn giet esebita il-pjanta u pubblikazzjoni tar-Rilaxx ta' Art tal-kejl ta' 101 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta' ta' Alf Mizzi & Sons Limited u mix-xlokk u minn-Nofsinhar ma' propjeta ta' Scicluna Estate, liema Rilaxx giet ippubblikata permezz ta' Avviz Nru 1180 iffimata mill-Agent President ta' Malta Anton Tabone fil 21 ta' Dicembru 2011 u ppubblikata fil-gazzetta tal-Gvern tas 27 ta' Dicembru 2011. (fol 101)

Ra in-nota ta' l-intimat ippresentat fis 7 ta' Mejju 2014 fejn ippresenta stima tal-Perit Godwin Abela (fol 110).

Ra illi fis 7 ta' Mejju 2014 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit 22 ta' Ottubru 2014 ir-rikorrent ippresneta kopja tal-Avviz Nru 729 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas 7 ta' Novembru 1967 (fol 114) kif ukoll kopja tal-Avviz ta' Ftehim datat 7 ta' Marzu 1968 (fol 116)

Ra illi fit 22 ta' Ottubru 2014 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit 18 ta’ Novembru 2015, wara illi ghaddew hames seduti w il-Periti Membri kienu ghadhom ma espletawx l-inkariku taghhom, il-Bord kif kostitwit issostitwixxa l-Periti Membri imqabbda bil-Periti Godwin Saliba u Alan Saliba.

Ra illi fis 27 ta’ Jannar 2016, wara illi l-Perit Godwin Abela talab illi jigi sostitwit, il-Bord innomina lill-Perit Danica Mifsud.

Ra ir-rapport tal-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud ippresentat fit-8 ta’ Marzu 2016 (fol 126).

Ra id-domandi in eskussjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentati fl-20 ta’ Mejju 2016 (fol 132) ghall-liema domandi l-Esperti irrispondew fil 31 ta’ Mejju 2016 (fol 133)

Ra illi fit 12 ta’ Ottubru 2016 il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijiet finali.

Ra is-sottomissjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fit 23 ta’ Novembru 2016.

Ra in-nota ta’ assunzjoni ta’ l-atti ta’ Christiane Ramsay Pergola u Marcus Marshall, bhala amministraturi ta’ u in rappresentanza ta’ l-eredi futuri tal-Markiz John Scicluna, ippresentata fit 18 ta’ Jannar 2017

Ra is-sottomissjonijiet ta’ l-intimati ippresentati fit 18 ta’ Jannar 2017.

Ra illi fit 18 ta’ Jannar 2017 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi, illi fis-7 ta’ Novembru 1967, permezz ta’Avviz Nru 729 illi dehret fil-Gazzetta tal-Gvern, giet pubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta datata 25 ta’ Ottubru 1967 li biha l-art meritu tal-kawza odjerna, tal-kejl totali ta’ 13,188.56 metri kwadri (ossija hdax-il tomna, erba sieghan u erba kejliet (11T, 4S, 4K) giet espropriata mill-Gvern. (fol 114)

Jirrizulta illi fis-7 ta’ Marzu 1968 illi r-rikorrent baghat l-Avviz ghall-Ftehim u n-Notifika tad-Dikjrazzjoni tal-President lill-intimati, u offra somma ta’ elf, mija u erbgha u disghin Liri Maltin (Lm1,194), illi ma gietx accettata mill-intimati. (fol 116)

Jirrizulta illi l-intimati kienu qed jippretendu l-hlas tas-somma ta’ Lm4,600 u dana kien jirrizulta minn risposta illi saret fl-20 ta’ Marzu 1968 (fol 23).

Jirrizulta illi l-Membri Teknici tal-Bord, il-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud, wara illi hadu kosniderazzjoni tat-talbiet u accedew fuq il-post, ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet u konkluzjonijiet:

> *PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni ttiehdet ghal skopijiet pubblici, u bejn dik id-data sallum gjet zviluppata ghall-bini ta' parti mill-Malta Industrial Parks. Fid-data ta' meta ttiehdet, l-art kienet wahda aqrikola.*
>
> *Skont id-dispozizzjonijiet tranzitorji f Artikolu 36 tal-Ordinanza, id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President (cioe' s-sena 1968) skont il-kriterii li ikunu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe' dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area'.*

Ghalhekk, skont l-istess dispozizzjonijiet tranzitorji, ghandu jigi kkunsidrat jekk l-art fil-kwistjoni kelliex faccata fuq triq u jekk kenitx f'distanza specifika minn 'built-up area'.

Mill-atti, partikolarment mill-pjanta a fol. 30 u kif ukoll mid-deskrizzjoni tal-art kollha (inkluz artijiet onra fl-infiawi) fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ma jirrizultax li l-art in kwistjoni kellha faccata fuq triq.

Id-dispozizzjonijiet tranzitorji msemmija hawn fuq jispecifikaw illi l-kriterji li ghandhom japplikaw huma dawk stabbiliti bil-ligi fiz-zmien tat-tehid (1968) u mhux dawk stabbiliti fl-emendi tal-2006 galadarba l-art kienet ittiefidet zmien qabel.

Ghalhekk, billi l-art fil-kwistjoni ma kelliex faccata fuq it-triq, din ma tistax titqies bhala fabrikabbli imma agrikola.

PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Skont Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta) il-valur tal-art gnandu jitqies bhala l-valur fid-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President fil-Gazzetta, f'dan il-kaz Marzu 1968.

PUNT 3 – KEJL TAL-ART- Kemm ir-Rikorrenti, kif ukoll l-lIntimati, jikkontendu li l-art fiha kejl ta' fidax il-tomna, erba' siegnan u erba' kejliet (11T, 4S, 4K), jew tlettax il-elf, mija u tmienja u tmenin punt sitta u hamsin metri kwadri (13,188.56 sqm). Jirrizulta li permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President tal-21 ta' Dicembru 2011, 101 metri kwadri minn din l-art kienu gew rilaxxati. Ghalhekk il-kejl li qed jigi kkunsidrat huwa 13,087.56 metri kwadri.

PUNT 4 - STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu. il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza Akkwist Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet ggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament f'Marzu 1968, ikkunsidrata fl-intier bhala agrikola jammonta ghal ghaxart elef, erba mija u sebghin Euro (€10 470) ekwivalenti ghal €0.80 kull metru kwadru

Jirrizulta illi in eskussjoni, l-Esperti ikkonfermaw illi huma kkunsidraw l-art bhala agrikola u adoperaw valuri tas-sena 1968 filwaqt illi osservaw li, filwaqt li hadd mill-partijiet ma ppresnetaw kuntratti sabiex juru valuri paraganuabbli ghas-sena 1968, sahqu illi wasslu ghall-konkluzjoniet taghhom abbazi ta' l-esperjenza taghhom akkumulata matul is-snin.

Jirrizulta illi, wara illi ra ir-rapport tal-abbli Periti tal-Bordu wara illi ra ir-risposti in eskussjoni, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies bhala art **agrikola**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-21 ta' Novembru 1967, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, li saret fis-7 ta' Novembru 1967 skond 12 (2) tal-Kap 88. (fol 114)

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tan-nofs tal-bicca art tal-kejl ta' tlettax il-elf, u sebgha u tmenin punt sitta u hamsin metri kwadri (13,087.56 sqm) u meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' ghaxart elef, erba mija u sebghin Euro (€10,470) ekwivalenti ghal €0.80 kull metru kwadru.
- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tat-tehid ta' l-art skond l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, jigifieri mis-7 ta' Novembru 1967.

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

Jordna lill-intimati jittrasferixxu bhala libera u franka l-bicca art f' Ta Grixti, limiti tal-Marsa, tal-kejl ta' tlettax il-elf, u sebgha u tmenin punt sitta u hamsin metri kwadri (13,087.56 sqm), li tmiss mix-xlokk parti ma' propjeta tas-Sur Joseph Mifsud u parti ma' propjeta' tal-Gvern, mill-Punent ma' propjeta' tal-Gvern u mill-Grigal ma' propjeta' tas-Sinjura Anna Mifsud, u

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz fil-valur ta' ghaxart elef, erba mija u sebghin Euro (€10,470) ekwivalenti ghal €0.80 kull metru kwadru, oltre l-imghax lilhom spettanti a tenur tal-Ligi.

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fl-1 ta' Gunju 2017 fl-ufficju tar-rikorrenti u

Jahtar lill Dr Lara Cassar biex tidher fuq l-att ghall-eventwali kontumacja.

Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lill Dr Lara Cassar tal-hatra taghha bil-miktub f'kaz illi jenhtieg.

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 u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur