



Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha l-ewwel (1) ta' Marzu 2017

Rikors Numru 1/07 FDP

Salvina Cassar (ID 55348M), Rita Portelli (ID 698551M) Gaetano Attard (ID 425657M) Carmelo Attard (ID 777145M). Francis Attard (ID 74447M), Maria Grech (ID 906649M) u Anna Mercieca (ID 855953) u, permezz ta' digriet datat 2 ta' Frar 2016, Alex Attard (ID 179167M), Alfred Attard (ID 146868M) u Carmen Grech (ID 418075M) assumew l-atti ta' Carmelo Attard wara il-mewt ta' l-istess Carmelo Attard

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur ippresentat fil-5 ta' Jannar 2007 fejn ir-rikorrenti ippremettew is-segwenti:

Illi bis-sahha ta' tlett kuntratti, wiehed tat-13 ta' Gunju 1979 (Not. A. Grech), iehor tat-2 ta' Lulju 1980 (Not. G. Grima) u l-iehor tat-2 ta' Lulju, 1986 (Not. V Miceli), l- intimat akkwista bi titlu ta' pussess u uzu il-fondi numru 71A, 71B, 71C u 71D, Triq San Pawl, Marsa, il-fondi 7A, 7B, 7C, 7D u 7E, Triq il-Kungress Marjan, Marsa, u l-fondi 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 u 18, Triq San Vincenz Marsa li huma kollha proprjeta u li taghhom qeghdin jithallsu erba mija, tlettax-il lira u tmienja u disghin centezmi (Lm413.98) fis-sena bhala kumpens.

Illi dawna l-fondi twaqqghu u l-art proprjeta tal-esponenti li fuqha kienu mbnew l-istess fondi hija llum parti minn Triq 13 ta' Dicembru, Marsa.

Illi peress illi l-pussess ta' dawna il-fondi mill-intimat bhala l-awtorita' kompetenti ilu ghaddej ghal izjed minn ghaxar snin, l-esponenti interpellaw lill-intimat b'ittra ufficjali datata 6 ta' Dicembru 2006 (kopja Dok A)biex jakkwista l- art li fuqha nbnew dawna l-fondi a tenur tal-Artikolu 19 (1) u jhallsuhom il-kumpens dovut skond il-Ligi.

Illi minkejja din l-interpellanza l-intimat ma ghamel xejn.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il- Bord a tenur tal-artikolu 19 (1) Kap 88 u

kif awtorizzat bl- artikolu 25 (1) tal-istess Kap 88:

- Jordna lill-intimat jakkwista b'titolu ta' xiri assolut l-imsemmija fondi, jew ahjar l-art li fuqha nbnew stante illi gew kollha demoliti.
- Tiffissa l-ammont ta' kumpens dovut lill- esponenti u tordna lill-intimat ihallas l-ammont dovut hekk liwkidat lill-esponenti.
- Jordna l-ezekuzzjoni tad-decizjoni tieghu u ghal dan il-ghan jiffissa gurnata, hin u lok u jinnomina Nutar ghall-publikazzjoni tal-att finali u kuratur ghal kull eventwali kontumaci.

Ra ir-risposta tad-Direttur ta' l-Artijiet li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq premissi rigward xi proprjetajiet illi r-rikorrenti qieghed jghid li – esponent kien akkwista permezz ta' titolu ta' pussess u uzu u liema proprjetajiet huma 71A, 71B, 71C u 71D, Triq San Pawl, Marsa, il-fondi 7A, 7B, 7C, 7D u 7E, Triq il- Kungress Marjan, Marsa, u l-fondi 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 u 18, Triq San Vincenz Marsa.

Illi fir-rikors taghhom ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan l- Onorabbli Bord biex jordna li l-fondi fuq imsemmija jigu akkwistati mill-esponent permezz ta' xiri assolut u dan skond l-artikolu 19 (1) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, jiffissa l-ammont ta' kumpens u jordna l-hlas dovut lir- rikorrenti u finalment jordna l-ezekuzzjoni tad-decizjoni kif ukoll jiffissa gurnata, hi u lok u jinnomina Nutar ghall- publikazzjoni tal-att finali u kuratur ghall-eventwali konutmacja.

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jigu milqugha ghas- segwenti ragunijiet;

1. Illi l-artikolu 19 (1) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi:

Meta l-art tkun giet akkwistata minn awtorita' kompetenti ghal uzu jew pussess (sottolinar tal- esponent) ghal dak iz-zmien li l-bzonnijiet ta' l-iskop pubbliku jkun jitolbu, is-sid jista wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha jkun ittiehed pussess mill- awtorita' kompetenti, jitlob lill-Bord biex johrog sabiex l-art tinxtara jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew titbattal fi zmien sena mid-data tal-ordni, u l-art tigi mbattla jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew mixtrija b'kumpens illi jigi ffissat skonjd id- disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza jew ta' xi Ordinanza li tbiddel jew imdahhla minflok din l- Ordinanza.

2. Illi jsegwi, ghalhekk, illi l-artikolu 19 (1) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jikkontempla l-unika cirkostanza meta dana l-Onorabbli Bord jista jordna li l-art tinxtara jew tigi akkwistata b'dominju pubbliku **pero** meta dina l-istess art tkun gia giet akkwistata permezz ta' titolu ta' pussess u uzu jigifieri li dan l-artikolu japplika esklussivament ghal dawk il-kazijiet specifici li jikkoncernaw it-titolu ta' pussess u uzu.

3. Illi l-proprjetajiet fuq imsemmija , mertu tar- rikors odjern, kienu diga gew akkwistati b'titolu ta' dominju pubbliku u dana permezz tal-Gazzetta tal-Gvern numru 345 datata 31 ta' Mejju 1993 liema kopja qeghda tigi annessa u mmarkata Dok VM 1 ghal kull buon fini.

Illi ghalhekk in vizta tal-fatti fuq esposti l-artikolu 19 (1) tal- Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax jigi applikat f'dan il- kaz odjern.

Jirrizulta illi dana il-Bord, diversament ippresjedut, fl-24 ta' Marzu 2011 iddecieda l-kaz billi laqa l-eccezzjonijiet ta' l-intimat billi qal illi l-kawza odjerna ma kienet qatt proponibbli.

Jirrizulta illi r-rikorreni intavolaw appell minn tali decizjoni u, permezz ta' sentenza moghtija fis 6 ta' Frar 2015, il-Qorti tal-Appell laqghet l-appell u ordnat il-Bord sabiex "jiddeciedi fuq il-meritu tat-talbiet rikorreni" wara illi qieset is-segwenti:

il-Qorti tosserva li mill-atti ma jirrizultax li, sussegwentement ghall-kuntratti fuq indikati, sar kuntratt iehor li permezz tieghu l-akkwist ta' pussess gie konvertit f'wiehed ta' dominju pubbliku. Ghalhekk l-appellanti ghandhom ragun meta jsostnu li, minkejja l-pubblikazzjoni tat-tieni Dikjarazzjoni, l-awtorita` kompetenti ghadha qed tokkupa l-art b'pussess u uzu u ghalhekk id-dispost tal-Artikolu 19 [1] tal-Kap. 88 huwa applikabbli.

Jirrizulta illi l-atti odjerni gew a konjizzjoni ta' dana il-Bord, kif kompost, fil 21 ta' Ottubru 2015, meta l-Bord, wara illi r-rikorreni ipprenta stima tal-Perit Pierre Poulton, il-partijiet qabblu illi jkun opportun illi jitqaddu Membri Teknici sabiex jistabilixxu l-valur ta' l-art u l-Bord innomina lill-Periti Alan Saliba u Godwin Abela sabiex jassistuh.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ipprentat fl-14 ta' Dicembru 2015 (fol 9)

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ipprentati fit 13 ta' April 2016 (fol 74) li ghalihom l-Membri Teknici rrispondew fis-26 ta' April 2016 (fol 75)

Ra illi fit 8 ta' Gunju 2016 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet tar-rikorreni.

Ra illi fl-20 ta' Ottubru 2016 ir-rikorreni ipprentaw is-sottomissjonijiet tagghom.

Ra illi fit 18 ta' Jannar 2017 l-intimat ipprenta is-sottomissjonijiet tieghu.

Ra illi fit-18 ta' Jannar 2017 il-Bord idifferixxa l-kawza ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi permezz ta' Dikjarazzjoni ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis 27 ta' Lulju 1973 permezz ta' Avviz Nru 552, il-propjeta' meritu tal-kawza odjerna gew dikjarati mehtiega mill-intimat b'titolu ta' pussess u uzu.

Jirrizulta illi, sussegwentement, l-intimat akkwista b'titolu ta' Pussess u Uzu il-fondi meritu tal-kawza odjern, kif gej:

(i) 71A, 71B, 71C u 71D, Triq San Pawl, Marsa gew akkwistati permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Gunju 1979 atti Nutar Alexander Grech versu kumpens annwali ta' Lm120.00;

(ii) 7A, 7B, 7C, 7D u 7E, Triq il-Kungress Marjan, Marsa gew akkwistati permezz ta' kuntratt datat 02 ta' Lulju 1980 atti Nutar Godwin Grima versu kumpens annwali ta' Lm151.48 (Lm32.50+Lm 32.50+Lm12.35+Lm29.25+Lm44.88); u

(iii) 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 u 18, Triq San Vincenz, Marsa gew akkwistati permezz ta' kuntratt datat 02 ta' Lulju 1986 atti Nutar Vincent Miceli versu kumpens annwali ta' Lm142.50(Lm16.50+Lm14.50+Lm17.50+Lm15.00+Lm16.00+Lm13.50+Lm13.00+Lm14.50 + Lm22.00);

Jirrizulta ghalhekk illi l-kumpens annwali fuq l-propretajiet kollha meritu tal-kawza odjerna kien jammonta ghal Lm413.98 fis-sena.

Jirrizulta illi l-propjeta' meritu tal-kawza odjerna kienet mehtiega ghal bili tal-Marsa By-Pass u ghalhekk, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ippublikata fl-Avviz Numru 345 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Mejju 1993 (fol 9 tal-process originali) kien dikjarat illi dawn l-istess fondi huma mehtiega mill-Awtorita Kompetenti ghal skop pubbliku b'titolu ta' Dominju Pubbliku u mhux Pussess u Uzu kif miksub bis-sahha tad-Dikjarazzjoni ippublikata fin-Notifikazzjoni numru 552 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Lulju 1973.

Jirrizulta illi, peress li l-intimat kien ilu jippossjedi dawn il-fondi ghal aktar minn ghaxar snin, ir-rikorrenti, permezz ta' ittra ufficjali tas-06 ta' Dicembru 2006 (fol 3 tal-process originali) ir-Rikorrenti nterpellew lill-Intimat sabiex jakkwista l-art li fuqha nbnew dawn il-fondi a tenur tal-Artikolu 19(1) tal-Kapitolu 88 u jhallashom il-kumpens dovut skont il-ligi.

Jirrizulta, di fatti, kif gia indikat aktar 'l fuq, illi tali talba kienet qed issir stante illi fil-kaz odjern, id-dritt ta' titolu ta' Dominju Pubbliku ma giex validament trasferit permezz ta' att pubbliku, u ghalhekk minkejja l-pubblikazzjoni ta' din it-tieni Dikjarazzjoni, l-Awtorita Kompetenti ghadha qed tokkupa l-art fil-kwistjoni b'titolu ta' Pussess u Uzu.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Alan Saliba u l-Perit Godwin Abela, ippresentaw ir-rapport tagghom fl 14 ta' Dicembru 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: Skont id-dispozizzjonijiet ta' Artikolu 19 (3) tal-Kapitolu 88, bhala kwalita tal-art qed jigi kkunsidrat l-istat tal-propjeta meta ttiehdet mill-Awtorita Kompetenti fis-sena 1973 ghall-Pussess u Uzu li kif jirrizulta mill-provi dawn il-fondi kienu:

- (i) 71A, 71B, 71C u 71D: zewg 'two-bedroom ground floor maisonettes' u zewg 'two-bedroom first floor maisonettes'.*
- (ii) 7A, 7B, 7C, 7D u 7E: zewg 'two-bedroom' ground floor maisonettes, zewg 'two-bedroom first floor maisonettes' u garaxx/hianut.*
- (iii) 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 u 18: erba' 'one-bedroom ground floor maisonettes', zewg 'one-bedroom first floor maisonettes', zewg 'studio maisonettes' u 'two-bedroom house'.*

Din l-art tkopri kejl superficjali komplessiv ta' 650 metri kwadri.

PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Mill-atti ma jirrizultax li nharget Dikjarazzjoni tal-President fit-termini ta' Artikolu 22(2) tal-Kapitolu 88. Ghalhekk, bhala data tal-istima l-esponenti Membri Teknici qed jikkunsidraw il-valur tal-propjeta fil-kwistjoni fil-prezent pero daqs li kieku l-istess fondi baqghu ma twaqqghux mill-Awtorita Kompetenti (kif stabbilit f'Artikolu 19(3) tal-Kapitolu 88) fis-sens illi din il-propjeta tikkonsisti fil-fondi hawn fuq indikati li kienu jezistu sa minn aktar minn hamsin sena ilu (l-istess fondi jidhru fuq is-'siteplan' tal-1967 li tinsab fil-'background' tas-'siteplan' a fol. 8).

PUNT 3: Permezz ta' Avviz Numru 701 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Lulju 2014, l-Awtorita Kompetenti offriet kumpens ta' €315,304 (jew €838.57 kull metru kwadru) ghal art ta' 376 metri kwadri fi Triq San Bernard, Marsa li tinsab madwar 400 metru bognod mill-art fil-kwistjoni.

PUNT 4 STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta iggib fis-suq kieku mibjugh bhala libera u franka minn sidha volontarjament fil-prezent, jammonta ghal sitt mija u sbatax-il elf u hames mitt Euro (€617,500) ekwivalenti ghal disa' mija u hamsin Euro kull metru kwadru (€950/m.kw)

Ra illi, fuq domandi in eskussjoni ta' l-intimat, filwaqt illi kkonfermaw illi hadu in konsiderazzjoni id-disposizzjoni tal-Artikolu 22 (11) meta ghamlu l-valutazzjoni taghhom, mistoqsija jekk kienx hemm konverzjoni minn akkwist b'titolu ta' pussess u uzu ghal akkwist b'titolu ta' xiri assolut, qalu s-segwenti:

Naqblu li f'dan il-kaz hemm konverzjoni minn akkwist b'titolu ta' pussess u uzu ghal akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Ir-ragunijiet ghal din ir-risposta taghna huma elenkati f'paragrafu 3 tar-rapport fejn elenkajna d-dettalji dwar it-titolu ta' pussess u uzu u f'paragrafu 9 fejn tajna stima ghax-xiri assolut.

Ra illi fuq domanda jekk il-kapitalizzazzjoni saritx bir-rata ta' wiehed fil-mija tal-kera t'akkwist skond l-Artikolu 22 (11) (b), huwa qalu s-segwenti:

Hija l-umli opinjoni tal-esponenti Membri Teknici illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 22(11)(b) ma jistghux japplikaw ghall-kaz odjern ghas-segwenti ragunijiet billi dan l-Artikolu jistabbilixxi illi "Fil-kaz ta' bdil minn pussess u uzu f'xiri assolut somma li tasal ghalha billi tigi kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fit-mija tal-kera ta' akkwist fis-sena li tkun dovuta taht id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza" (sottolinejar mill-esponenti), fejn kif irrilevajna f'paragrafu 7 tar-rapport, f'dan il-kaz ma nhargitx Dikjarazzjoni tal-President fit-termini ta' Artikolu 22(2) filwaqt li l-kera ta' akkwist tmur lura gnas-snin 1979/1980/1986 u mhux ghallum, meta qed issir din l-istima. F'kull kaz, jekk l-aspett legali jiddeciedi illi ghandu japplika l-Artikolu 22(11)(b) ghall-kaz odjern, il-kumpens jigi wiehed matematiku ($Lm413.98 \times 100 = Lm41,398 = €96,431$) li fl-opinjoni tal-esponenti, fit-termini tal-ligi, huwa baxx wisq ghat-tmintax-il fond fil-kwistjoni.

Dana il-Bord, wara illi qies bir-reqqa d-dokumentazzjoni kollha esebiti, ra ir-rapport tal-Membri Teknici u ha nota tad-domandi in eskussjoni w ir-risposti ta' l-istess Membri Teknici ghal tali domandi, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijiet ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijiet minnhom maghmulha.

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-intimat jakkwista b'titolu ta' xiri assolut il-fondi meritu tal-kawza odjerna, ossija il-fondi numru 71A, 71B, 71C u 71D, Triq San Pawl, Marsa, il-fondi 7A, 7B, 7C, 7D u 7E, Triq il-Kungress Marjan, Marsa, u l-fondi 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 u 18, Triq San Vincenz Marsa, jew ahjar l-art li fuqha kienu inbnew tali fondi, stante illi issa gew kollha demoliti.

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' sitt mija u sbatax-il elf u hames mitt Euro (€617,500) ekwivalenti ghal disa' mija u hamsin Euro kull metru kwadru (€950/m.kw)

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

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

Ir-rikorrenti ghandhom jgharrfu lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra taghha bil-miktub f'kaz illi tkun mehtiega.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Kummissarju tal-Artjiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur