Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Rikors Numru 1/02 FDP

Kummissarju ta' l-Art u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita tal-Artijiet

vs

Giuseppe u Francesca Pulis u Dr Anthony Cutajar u l-PL Luisa Tufigno nominati b'digriet tal-4 ta' Jannar 2001 biex jirrappresentaw sid jew sidien mhux maghrufa u b'digriet tas-17 ta' Frar 2016 l-atti ta' Giuseppe u Francesca Pulis gew trasfuzi f'isem Grace Zammit, Antonia Spagnol, Mary Zammit, Salvina Spiteri, Doris Debono, Alfred Pulis, Eugenio Pulis, Rita Grech, Daniela Mifsud u Annabel Sciberras, stante il-mewt ta' l-istess konjugi Pulis.

Seduta ta' nhar l-Erbgha sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru 2017

Il-Bord:-

Ra r-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta' l-Art fis-7 ta' Jannar 2002 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim datat 8 ta' Gunju 2000 fejn gew infurmati illi l-awtorita' kompetenti kienet lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' bicca are f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 249 metri kwadri, li tmiss mill-Lvant ma' triq pubblika, mill-Punent ma' propjeta' ta' Alfred Pulis u mit-Tramuntana ma' propjeta' ta' Emanuele Xuereb, huwa ta' hames Liri Maltin (Lm5) ghad-Dirett Dominju Perpetwu u mija u ghoxrin Lira Maltija (Lm120) ghall-Utile Dominju Perpetwu, kif jidher mir-rapport tal-Perit Godwin Drago datat 18 ta' Gunju 1998.

Illi b'zewgt ittri ufficjali datati 28 ta' Gunju 2000 u 15 ta' Jannar 2001 l-intimati, fost affarijiet ohra, ddikjaraw illi ma jaccettawx il-kumpens offert:

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 illi fit-18 ta' Jannar 2002, il-kuraturi deputati Dr Anthony Cutajar u l-PL Louisa Tufigno ippresentaw l-eccezzjonijiet taghhom fejn stqarrew illi ma kienux edotti mill-fatti.

Ra illi fit-18 ta' Frar 2002, l-intimati ppresentaw l-eccezzjonijet taghhom, fejn qalu s-segwenti:

> *Illi l-kumpens li qed joffri r-rikorrenti lill-intimati mhux talli ma huwiex kumpens gust u xieraq skond il-ligi Kap 88, imma huwa kumpens irrizorju u redikolu w in konflitt u bi ksur tal-provediment kostitutzzjonali li jipprovdi ghal hlas ta' kumpens xieraq meta jkun hemm tehid forzat ta' propjeta' mill-istat minn ghand il-privat.*
>
> *Illi bla hsara ghal ta' fuq, il-kumpens offert mhux xieraq u gust ukoll peress li:*
>
> *1. Il-propjeta li ttiehdet u li kienet giet invaza minghajr ma gew segwiti l-proceduri normali kif titlob il-Ligi, kienet Art u Bini u mhux art biss. Dan kien fis-sena 1987 (PW 1249/87)*
>
> *Li bl-invazjoni tal-propjeta, il-bini u l-art rimanenti ckienu konsiderevolment u per konsegwenza kien hemm devalwazzjoni fil-valur taghhom, u kull kumpens dovut huwa dovut jzomm kont ta' dan.*
>
> *Illi inoltre dan (sic) l-offerta li saret giet ikkalkulata fuq rapport li ghamel perit imqabbad mid-Dipartiment tar-rikorrenti w dan ir-rapport hu datata 18 ta' Gunju 1998, u jisostitwixxi rapport iehor datat 17 ta' Lulju 1991, li kopja* ***qatt ma giet a konjizzjoni tal mittenti. Dan ir rapport jindika biss art. Il-bini li gie mwaqqa' u l-art li kien jokkupa. u giet smembrata ghat twessiegh tat-triq, ma hix indikata fl-Avviz ghal Ftehim u konsegwentament il-valur moghti huwa ferm baxx.***
>
> *Il pjanta Nru 44B/91 saret 4 snin wara li r-raba u bini gew okkupati, minghajr ma kienu il passi necessarji skond il -ligi dwar l-espropriazzjoni.*
>
> *Illi l-offerta li qed sir fl-Avviz ghall-Ftehim hi offerta fuq valutazzjoni li saret sentejn ilu u l-mittenti jikkontestaw dik il-valutazzjoni ghaliex il-Perit qatt ma setgha jaghmel stima ta' parti minn bini li twaqqa' biex l art li kien dak il-bini giet konvertita fi triq. Il bini twaqqa' fis-sena 1987 u skond id-dokumenti tad-Dipartiment il-valutazzjoni saret l-ewwel fl-1991 u wara nbidlet fl 1998, 11 il sena wara.*
>
> *Illi skond il-Kap. 88 Art 27 (1) (i) "il-valur ta l-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika ta' avviz ghal-ftehim" li zgur mhux skond l offerta li qed issir peres li dan sar fit-8 ta' Gunju tas-sena 2000.*
>
> *Illi fic-cirkostanzi, ghaldaqstant l-intimati qed jirriservaw drittijiet taghhom skond il-ligi u l provvedimeti kostituzzjonali fir rigward ta dak premess.*

Ra illi fis-26 ta' Settembru 2003, fuq talba ta' l-intimati, saret referenza Kostituzzjonali lill Qorti Kostitutzzjonali.

Ra illi fl-14 ta' April 2005 il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddecidiet illi *"ladarba l-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet ma jitqiesx "Qorti" ghall-ghanjiet tal-Art 46 tal-Kostituzzjononi u l-Art 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, ma kellux is-setgha li jaghmel din ir-referenza. Ir-referenza ghalhekk ma tiswiex."*

Ra illi sussegwentement, l-intimati intavolaw proceduri Kostituzzjonali, ghal darba ohra, quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fejn talab illi l-Qorti tiddikjara li d-dewmien kkawzat mir-rikorrenti kien qieghed jilledi d-drittijiet ta' l-intimat kif ukoll illi t-tehid tal-art sar bi ksur tad-drittijiet ta' l-intimat filwaqt illi tiddikjara illi d-dewmien qieghed jilledi d-drittijiet tieghu, ghal liema ksur kellu jinghata kumpens.

Ra illi fit-28 ta' Gunju 2006 il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) cahdet it-talbiet kollha tar-rikorrent ghajr ghal dik fejn iddikjarat illi d-dewmien kien qieghed jikser id-drittijiet ta' l-intimat filwaqt illi ma pprovdiet gal ebda kumpens stante illi d-dikjata li "*id-dikjarazzjoni li kien hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti ghandu jkun rimedju adegwat fic-cirkostanzi*".

Ra illi fl-4 ta' Gunju 2009 il-Bord appunta lill Periti Joseph Briffa u Godfrey Vella sabiex jassistuh.

Ra valutazzjoni tal-Perit Aronne Farrugia datata 30 ta' Settembru 2009 u ppresentata mill-intimati fis 27 ta' Ottubru 2009 (fol 70).

Ra id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 27 ta' Awwissu 1991 u ppubblikata permezz ta' Avviz Nru 643 fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-10 ta' Settembru 1991 (fol 78) kif ukoll l-istima tal-Perit Godwin Drago datata 18 ta' Gunju 1998 w l-pjanta maghha annessa (fol 84).

Ra l-Avviz ghall-Ftehim datat 8 ta' Gunju 2000 (fol 95) kif ukoll l-Ittra Ufficjali ta' l-intimati datata 28 ta' Gunju 2000 (fol 96), lkoll ippresentati mir-rikorrent fit 28 ta' Ottubru 2011.

Ra ir-rapport tal-Membri Tekinici datat 6 ta' Marzu 2012 (fol 99).

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru fl-4 ta' Mejju 2012 (fol 104)

Ra in-nota tal-Espert Teknici li giet a konjizzjoni tal-Bord fit 12 ta' Dicembru 2012 fejn talbu illi jerggha jsir access mill-gdid u jigu ppresentati pjanti.

Ra illi sar l-access fit-23 ta' April 2013 (fol 117)

Ra il-pjanti esebiti mill-intimati fit-18 ta' Awissu 2013. (fol 119)

Ra il-pjanti esebiti mir-rikorrenti fis-6 ta' Settembru 2013. (fol 124)

Ra illi bejn it-23 ta' Ottubru 2013 u l-21 ta' Ottubru 2015 saru disgha seduti fejn l-intimati talbu differiment biex jirregolaw ruhhom.

Ra illi dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-atti fil-21 ta'Ottubru 2015.

Ra il-legitimazzjoni tal-atti maghmulha da' parte ta' Grace Zammit, Antonia Spagnol, Mary Zammit, Salvina Spiteri, Doris Debono, Alfred Pulis, Eugenio Pulis, Rita Grech, Daniela Mifsud u Annabel Sciberras, stante il-mewt ta' Giuseppe u Francesca Pulis illi saret fis 17 ta' Frar 2016 u li ntlaqghet daknihar stess. (fol 143)

Ra illi fit-13 ta' Lulju 2016, fuq insistenza ta' dana il-Bord, il-Membri Teknici irrispondew b'mod telegrafiku ghad-domandi maghmulha in eskussjoni (fol 162).

Ra illi, fil-15 ta' April 2015, il-kawza odjerna bdiet miexja flimkien mal-kawza 5/15 (li qed tigi deciza llum stess wkoll) li tirrigwarda l-valutazzjoni tar-razzett illi kien hemm fuq l-art meritu tal-kawza odjerna.

Ra illi fit-18 ta' Jannar 2017 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet ta' l-intimati, liema sottomissjonijet gew ippresentati fl-24 ta' Mejju 2017.

Ra illi fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2017 il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrent illi l-atti odjerni tal-Kummissarju tal-Art jigu assunti mill-Awtorita tal-Artijiet stabbilita a tenur ta' l-Kap 563 tal-Ligjiet ta' Malta intitolat Att Dwar l-Awtorita' Tal-Artijiet,

Ra illi fil-5 ta' Lulju 2017 ir-rikorrenti ippresenta s-sottomissjonijiet tieghu.

Ra illi, stante illi s-sidien ma' talbux illi l-proceduri odjerni jigu decizi skond id-disposizzjoni tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta intitolat Att Dwar Artijiet tal-Gvern illi dahal in vigore fil-25 ta' April 2017, a tenur ta' l-Artikolu 78 ta' l-istess Kap 573 il-proceduri odjerni "*ghandhom jkunu regolati bil-ligijiet sostantivi li kienu fis-sehh qabel il-bidu fis-sehh*" tal-Att 573, jigifieri a tenur ta Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal-Skopijiet Pubblici (Kap 88).

Ra illi fl-5 ta' Lulju 2017 il-kawza, wara illi kienet li nbdiet ftit anqas minn hmistax-il (15) sena qabel, thalliet finalment ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil-5 ta' Gunju 2000 l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim hekk datat fejn gew infurmati illi l-awtorita' kompetenti kienet lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 249 metri kwadri, li tmiss mill-Lvant ma' triq pubblika, mill-Punent ma' propjeta' ta' Alfred Pulis u mit-Tramuntana ma' propjeta' ta' Emanuele Xuereb, huwa ta' hames Liri Maltin (Lm5) ghad-Dirett Dominju Perpetwu u mija u ghoxrin Lira Maltija (Lm120) ghall-Utile Dominju Perpetwu, kif jidher mir-rapport tal-Perit Godwin Drago datat 18 ta' Gunju 1998

Jirrizulta wkoll illi l-intimati, permezz ta' Ittra Ufficjali datata 28 ta' Gunju 2000 (fol 96), gharrfu illi "biex jigu evitati proceduri llegali u l-kumpens jibqa ma jithallasx ghal zmien itwal, il-mittenti konjugi Pulis jissugerixxu kumpens fis-somma ta' Lm800 bhala valur gust ghal-ghalqa u s-somma ta' Lm2,500 bhala kumpens ghall-ismembrar qabel ma saru l-proceduri kif titlob il-Ligi ta' parti mir-razzett li mhux indikat fl-Avviz ghall-Ftehim."

Jirrizulta illi, sussegwentement, fil-proceduri odjerni, ghalkemm l-intimati ma tawx indikazzjoni ta' kemm kienu qed jippretendu, ippresentaw stima tal-Perit Aronne Farrugia fejn sahaq illi "a fair compensation for the expropriated land shall not be less that €156,603." (fol 71)

Jirrizulta illi l-Periti Joseph A Briffa u Godfrey Vella, li gew appuntati minn dana il-Bord diversament ippresjedut sabiex jassistu l-Bord fl 4 ta' Gunju 2009 ippresentaw ir-rapport taghhom fl-6 ta' Marzu 2012.

Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *Huma, wara li ikkunsidraw dana kollu, il-qies, il-lokalita, il-fatt illi kien hareg Avviz ghall-Ftehim fit 8 ta' Gunju 2000 u fatturi ohra rigwardanti l-art imsemmija skond id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijijet Pubblici (Kap 88) tal-Ligijiet ta' Malta, huma tal-opinjoni illi l-propjeta ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola u li ghalhekk, fic-cirkostanti, il-kumpens dovut lill-intimati ghandu jigi*

iffissat ghas-somma ta' elfejn hames mija u tmienja u tletin Lira Maltin (Lm2,538) jew hamest elef, disgha mija u tnax-il Euro (€5,912) ghall-Utile Dominju u mija u erbgha u tletin lira Maltin (Lm134) jew tlett mija u tnax-il Euro (€312) ghad-Dirett Dominju."

Jirrizulta illi fil-periodu moghti minn dana il-Bord ghad-domandi in eskussjoni, l-intimati ghamlu domandi in eskussjoni fejn l-Esperti Teknici kkonfermaw illi ma hadux konjizzjoni tal-avlur tar-razzett peress illi ma huwiex meritu tal-kawza.

Jirrizulta illi l-intimati jikkontendu li l-art ittiehdet fis-sena 1987 izda, ghajr ghal indikazzjoni li kien hemm permess bin-numru PW 1249/87, huma ma ressqa ebda prova ohra in sostenn ta' dan.

Ikkunsidrat dan, jirrizulta illi, wara li qies id-dokumentazzjoni kollha ppresentata quddiem il-Bord tul il-hmistax-il sena illi ilha pendenti dina l-kawza w il-konsiderazzjonijiet tal-abbli membri Teknici tal-Bord, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord fl-ottika tal-limitazzjonijiet imposti fuqu bil-Ligi.

Madanakollu, il-Bord ma jistax jirrileva illi d-dewmien esagerat fil-proceduri odjerni kien dovut, principalment, minhabba f'proceduri inutili illi ghazlu jaghmlu l-intimati u dewmien zejjed biex jaghmlu l-verifiki taghhom.

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-**24 ta' Settembru 1991**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija l-10 ta' Settembru 1991.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun kif gej:

    (i) elfejn hames mija u tmienja u tletin Lira Maltin (Lm2,538) jew hamest elef, disgha mija u tnax-il Euro (€5,912) ghall-Utile Dominju u

    (ii) mija u erbgha u tletin lira Maltin (Lm134) jew tlett mija u tnax-il Euro (€312) ghad-Dirett Dominju

L-imghax ghandu jiddekorri skond il-Ligi mill-24 ta' Settembru 1991 'l quddiem.

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 kif deskritti fl-avviz jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 249 metri kwadri, li tmiss mill-Lvant ma' triq pubblika, mill-Punent ma' propjeta' ta' Alfred Pulis u mit-Tramuntana ma' propjeta' ta' Emanuele Xuereb,

Jordna lill-Awtorita tal-Artijiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz is-sommom li gejjin:

(i) **hamest elef, disgha mija u tnax-il Euro (€5,912)** ghall-Utile Dominju u

(ii) **tlett mija u tnax-il Euro (€312)** ghad-Dirett Dominju

Imghax huwa dovut lilhom skond il-Ligi b'dan illi jibda jiddekorri mill-**24 ta' Settembru 1991**.

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fis-27 ta' Novembru 2017 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.

Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur