MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' April, 2011

Rikors Numru. 27/2007/1

Inez mart Francesco Saverio Calleja (ID 696132M), u l-istess Francesco Saverio Calleja (ID 150227M) ghall-kull interess li jista jkollu.

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrent Inez Calleja li jghid:

Peress illi r-rikorrenti hija propretarja ta' porzjoni art li tinsab fil-Marsa ta' forma triangolari u konfinanti minn Nofsinhar ma' Racecourse Street, mill-Grigal ma' Triq it-13 ta' Dicembru u mill-Majjistral ma' proprjeta tal-Gvern ta' Malta, liema porzjon art ghandha kejl superficjali ta' cirka 585mk u hija mmarkata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok A.

Illi permezz ta' Avviz li deher fil-Gazzetta tal-Gvern bin0numru 721 tat-18 ta' Ottubru 1974 il-Gvern iddikjara li jrid jiehu l-istess art b'titolu ta' pussess u uzu u attwalment segwa l-istess billi ha pussess attwarju tal-istess proprjeta tant illi din giet zviluppata.

Peress illi minn dakinhar sal-lum ma saru l-ebda proceduri ulterjuri u billi ghaddew aktar minn ghaxar snin mid-data meta ttiehed il-pussess mill-intimat, permezz ta' ittra ufficjali tas-6 ta' Frar 2007, l-esponenti interpellat lill-intimati sabiex fi zmien ghaxart ijiem jakkwista l-istess proprjeta b'titolu ta' xiri assolut skond il-prezz tas-suq tal-lum, kif ukoll biex ihallas id-danni ta' okkupazzjoni tal-istess proprjeta mill-1974 sad-data ta' trasferiment effettiv, u fin-nuqqas li jaghmel hekk, sabiex jirrilaxxa l-istess proprjeta jikkonsenja mill-mittenti bil-pusess battal u jhallas id-danni ghall-okkupazzjoni tal-istess b'effett mill-1974 sad-data ta' rilaxx effettiv.

Illi l-intimat, il-Kummissarju tal-Artijiet irrisponda permezz ta' ittra ufficjali tal-21 ta' Marzu 2007 illi m'hijiex l-intenzjoni tieghu li jikkonverti t-titolu ta' pussess u uzu f'wiehed ta' xiri assolut u m'ghamel xejn aktar fiz-zmien fuq imsemmi.

Illi l-esponenti ghandha interess bhala proprjetarja tal-imsemmija art illi tigi debitamenet kompensata u ghalhekk a tenur tall-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta u senjatament l-Artikolu 19 hija qieghda tavalla ruhha mill-istess u tipprezenta l-azzjoni odjerna.

Ghaldaqstant, ighid l-intimat ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju sabiex l-intimat jakkwista l-imsemmija b'titolu ta' xiri assolut u biex ihallas lill-mittenti ghall-istess proprjeta' l-prezz li jkun vigenti ta' art fabbrikabbli skond il-prezzijiet vigenti fid-data ta' tali akkwist jew f'data vicina skond kif ikun aktar prattikabbli u sabiex ihallas ukoll il-kumpens ta' okkupazzjoni tal-istess proprjeta' b'effett mill-1974 sad-

data ta’ trasferiment effettiv, liema kumpens jigo kalkolat permezz ta’ persentagg fuq il-valur attwali ta’ mhux inqas minn 8% fis-sena fuq il-prezz fuq likwidat; u

2. Fin-nuqqas li l-Kummissarju tal-Artijiet jaghmel hekk, li tordna ir-rilaxx tal-istess proprjeta’ u tikkundanna lill-intimat sabiex jirrilaxxa l-proprjeta’ bil-pussess vakanti, tikkundanna lill-istess Kummissarju tal-Artijiet sabiex ihallas ukoll il-kumpens ta’ okkupazzjoni tal-istess proprjeta’ b’effett b’effett mill-1974 sad-data tar-rilaxx effettiv, liema kumpens jigi kkalkolat permezz ta’ persentagg fuq il-valur attwali tal-proprjeta’ ta’ mhux anqas minn 8% fil-mija.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u bl-interessi skond EU Directive 2003/35 kif implimentata fil-Kap 325 tal-Ligijiet ta’ Malta, liema intimat huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet li tghid:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 11 ta’ Mejju 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti talbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna x-xiri assolut jew jirrilaxxa porzjon art tal-kejl ta’ madwar 585 metru kwadruli tinsab fil-Marsa u ghabdha forma triangolari u hija kkonfinata min-Nofsinhar ma’ Racecourse Street, mal-Grigal mat-Triq it-13 ta’ Dicembru u mill-Majjistral ma’ proprjeta tal-Gvern ta’ Malta.

Illi l-esponent jiddikjara l-kejl tal-art li jirreferu ghaliha r-rikorrenti u li mmarkaw fuq il-pjanta annessa mar-rikors taghhom bhala Dok A, m’hijiex tal-kejl ta’ 585 metru kwadru izda tal-kejl ta’ cirka 308 metru kwadru u dan kif muri fil-pjanta annessa ma’ din ir-risposta u mmarkata Dok A fejn l-art in kwistjoni hija mmarkata bl-ahdar.

Illi l-art fuq imsemmija tifforma parti minn art li kienet giet akkwistata originarjament b’titolu ta’ pussess u uzu permezz ta’ Avviz numru 721 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 t’Ottubru 1974, liema espropriju jidher f’pjanta 129J/73

fejn l-art kollha li kienet giet esproprijata hija mmarkata bl-ahmar u l-art inkwistjoni tifforma parti minn plot, liema pjanta qeghda annessa bhala Dok B.

Illi sussegwentement f'Avviz numru 501 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Settembru 1981, liema kopja qeghda tigi annessa Dok C, parti mill-art li kienet esproprijata fl-imsemmi Avviz numru 721 b'titolu ta' pussess u uzu giet ikkonvertita ghal akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Dan huwa muri fl-annessa Dok A fejn l-art mmarkata bl-ahmar hija dik li baqghet titolu ta' pussess u uzu u l-art immarkata bil-blu hija dik li kienet giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

Illi ghalhekk permezz tal-imsemmija Avvizi fil-Gazzetta tal-Gvern, l-art in kwistjoni giet maqsuma f'zewg espropriji b'titoli t'akkwist differenti, fejn parti hija akkwistata b'titolu ta' xiri assolut u l-parti l-ohra b'titolu ta' pussess u uzu, kif jidher car fl-anness Dok A.

Illi, fir-rigward tal-art inkwistjoni, cirka 134 metur kwadru kienu gew akkwistati b'xiri assolut skond l-imsemmi Avviz numru 501 u din il-porzjon art hija mmarkata bhala plot 2D fil-pjanta mmarkata 129J/73/4, liema pjanta qeghda tigi annessa u mmarkata bhala Dok D.

Illi ghal dan ir-rigward qeghdin fis-sehh il-proceduri sabiex jigi ppubblikat l-Avviz gdid fil-Gazzetta tal-Gvern sabiex jigi offrut il-kumpens lir-rikorrenti ghall-porzjon art li kienet giet akkwistata b'titolu taa' xiri assolut fl-imsemmi Avviz numru 501, jigifieri plot 2D li hija mmarkata fl-annessa Dok D. u dan skond il-proceduri stabbiliti fid-diposizzjonijiet transitorji ta' atikolu 7(2) ta' l-Att XI ta' l-2002 f'Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghalhekk ir-rimanenti cirka 174 metur kwadru tal-art inkwistjoni ghadhom esproprijati b'titolu ta' pussess u uzu skond l-imsemmi Avviz 721 u f'dan il-kaz l-esponent jikkonferma li hu lest jakkwista din il-porzjon art b'titolu ta' dominju pubbliku, lu dan skond l-artikolu 19 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta

Illi l-esponent jikkonferma li jekk tigi milqugha t-talba tieghu sabiex l-akkwist tal-art li hija espproprijata b'titolu ta' pussess u uzu jigi kkonvertit ghal akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku, l-proceduri ta' dan l-akkwist jibdew minnufih sabiex l-akkwist jigi terminat f'qasir zmien.

Illi ghar-rigward il-pagamenti tal-pussess u uzu tal-art inkwistjoni, l-esponent jikkonferma li dan il-hlas se jsir la darba jigi stabbilit l-ammont dovut minn perit arkitett u li dan l-istima ghandha ssir f'qasir zmien.

Ghaldaqstant l-esponenti qieghed jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. jistabilixxi l-kejl ta' l-art inkwistjoni bhala dak ta' cirka 308 metru kwadru.
2. jordna li l-akkwist tal-porzjon art li hija espproprijata b'totolu ta' xiri assolut isir skond il-proceduri li hemm stabbiliti f'Artiklu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.
3. jordna li c-cirka 174 metru kwadru li huma espproprijati b'titolu ta' pussess u uzu jigu akkwistati b'titolu ta' dominju pubbliku; u
4. jistabilixxi l-ammont dovut ghall-pussess u uzu tal-art in kwistjoni skond l-istima tal-perit arkitett.

Semgha l-provi:

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi ezaminati l-atti processwali t-talba tar-rikorrenti tista' titqies li qeghda ssir fuq il-premess illi fl-1974, permezz tal-Avviz numru 721 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 t'Ottubru tal-istess sena (Dok B fol 5), l-Gvern kien esproprija l-art mertu tal-kawza b'titolu ta' pussess u uzu ghal zmien indefinit u gialadarba minn dakinhar sad-data tal-prezentata tar-rikors odjern, kienu ghaddew aktar minn ghaxar snin mid-data li fiha ttiehed il-pussess ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu lil-Bord jordna li din l-art tkun akkwistata mill-intimat b'titolu ta' dominju pubbliku. Dan huwa wisq gustament sancit fl-artikolu 19 (1) tal-Kap 88

tal-Ligijiet ta’ Malta u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti taqa’ fil-parametri ta’ dak ravvizat fl-istess artikolu tal-ligi. Kif jemergi mill-assjem tal-provi, huwa ukoll pacifiku illi mid-data li fiha l-Awtoritajiet hadu pussess tal-art in kwistjoni r-rikorrenti qatt ma thallsu ebda forma ta’ kumpens u ghandhom ragun ir-rikorrenti jilmentaw illi t-tehid ta’ art b’titolu ta’ uzu u pussess f’dan il-kaz kien abbuzat ghaliex l-awtorita’ ma tistax takkwista’ art b’dan il-mod, ghal perjodu indefinit fejn l-akkwist ikollu l-istess effett daqs li kieku l-awtorita’ akwistat b’titolu ta’ xiri assolut bid-differenza li xi darba toffri kumpens li minghajr skantament ser ikun insinjifikanti proprju ghaliex huwa bazat fuq uzu u pussess u mhux fuq xiri assolut, liema kumpens izda ghadu qatt ma kien offert mill-1974 sal-lum;

Li kieku l-ilment tar-rikorrenti jista’ jkun sintettizat b’dan il-mod, il-Bord ma kien ikollu l-ebda xkiel li jghaddi ghad-decizjoni tieghu izda l-mertu huwa pjuttost aktar kumpless minn hekk. Dan ghaliex fl-1981 permezz ta’ dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika li tidher fl-Avviz numru 501 tal-Gazzetta tal-Gvern (Dok C a fol 18), l-awtorita’ kompetenti kien akkwistat b’titolu ta’ xiri assolut **parti mill-art precedentement akkwistata bl-avviz 701 tal-1974 (b’titotlu ta’ uzu u pussess)**. Tajjeb li jkun puntwalizzat illi l-parti ahharija tal-avviz 501 jghid hekk: “Din id-dikjarazzjoni thassar dik pubblikata bin-Notifikazzjoni tal-Gvern Nru 721 tat-18 ta’ Ottubru, 1974, safejn ghandhom x’jaqsmu plot 1 (ii)u (iii) u parti ta’ plot 1 (i) u parti ta’ plot 2 (i), (ii), (iii), (iv), (v) u (x)”. Ghalkemm ir-rikorrenti xorta wahda ghandhom mhumiex kkompensati ghat-tehid b’xiri assolut tal-art u bini deskritti fl-avviz 501, l-istess avviz 501 ma jistax ma jittiehidx in konsiderazzjoni fid-decizjoni ta’ dan il-Bord u dan ghaliex ir-rikorrenti qeghdin jadixxu lil dan il-Bord bit-talba li jordna t-tehid b’titolu ta’ dominju pubbliku meta parti mill-art originarjament mehudha fuq titolu ta’ uzu u pussess (avviz 721) issa inqalbet ghal-tehid b’titolu ta’ xiri assolut (avviz 501) u ghalhekk ir-rikorrenti jehtieg li jirregolaw ruhhom dwar dan. Il-problema huwa aktar kompless bil-fatt illi r-rikorrenti qeghdin isostnu illi l-kejl tal-art hekk mehud bis-sahha tal-avviz 721 jammonta ghall-kejl ta’ 585 metri kwadri **izda** minn qari ta’ dan l-avviz jirrizulta illi l-kejl tal-art esproprijata jammonta ghall

485.6 metri kwadri skond id-deskrizzjoni numru 1 tal-istess avviz. Dan l-avviz jinkorpora tehid ta' zewg porzjonijiet ta' art: Plot 1 tal-kejl ta' 485. metri kwadri u Plot 2 ta' kejl ta' 3318.4 metri kwadri u jekk il-konkluzzjonin tal-Bord hija korretta, il-mertu tal-kawza huwa dwar il-bicca art deskritta fil-porzjoni 1 (dan ghaliex hadd mill-partijiet ma ghamel referenza aktar specifika). Anke l-periti membri tal-Bord ikkonstataw divergenza fil-kejl tal-art u r-rikorrenti ma offrew l-ebda raguni ghaliex huma qeghdin jallegaw tehid tal-kejl ta' 585 metri kwadri meta l-att tal-espropriju jghid 485.6 metri kwadri. Di piu', l-intimat jghid li l-art ghandha kejl ta' 308 metri kwadri li minnhom 134 metri kwadri kienu akkwistati b'titolu ta' xiri assolut skond l-avviz 501 u li l-kwistjoni tinkwadra ruhha fuq ir-rimarrenti 174 metri kwadri u mhux fuq 585 kif qed jallegaw ir-rikorrenti. La darba l-avviz 501 jissupera dak bin-numru 721, r-rikorrenti jehtieg li jirregolaw ruhhom anke minhabba l-fatt illi skond id-Dok KA2 il-President tar-Republika kien ddikjara illi l-art deskritta fl-avviz 501 inghatat valur ta' Euro 931.75 kwantu ghal kejl ta' 134 metri kwadri;

Ghalhekk dan il-Bord qieghed jiddetermina din il-vertenza billi jaghti zmien sittin jum (60) mil-lum lir-rikorrenti sabiex jirregolaw ruhhom fit-talbiet taghhom u fin-nuqqas, jew f'kaz li jibqghu isostnu t-talbiet, dan il-Bord jghaddi sabiex permezz tal-periti membri tieghu jara liema parti mill-art ghadha okkupata b'titolu ta' uzu u pussess bl-iskop li jikkonsidra it-talbiet tal-istess rikorrenti.

L-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------