MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' Marzu, 2012

Rikors Numru. 19/2000/1

Agent Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Joseph Zammit (u b'digriet tal-Bord tad-29.11.06 wara l-mewt tieghu l-atti kienu trasfuzi f'isem Stephen Zammit u Josette mart Gordon Zammit), Mary Zammit, Tessie Zammit, Jane Zammit, Anthony Zammit, Lino Zammit.

Il-Bord:

Ra r-rikors tal-Agent Kummissarju tal-Artijiet li jghid hekk:

Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 22 ta' Marzu, 1999 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas bhala titolu ta' dominju pubbliku tal-appartament numru 1 fil-fond numru 8 Triq il-Habs l-Antik, Isla huwa ta' hmistax-il lira Maltija u tnejn u sittin centezmu (Lm15.62) kif jidher mir-rapport tal-perit

Mario Cilia A&CE tat-23 ta’ Gunju 1998 li estratt tieghu Dok A hija annessa ma’ l-istess Avviz ghall-Ftehim.

Illi ittra ufficjali tat-12 t’April 1999 l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert.

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jitrasferixxu favur ir-rikorrent b’titolu ta’ dominju pubbliku il-post fuq imsemmi, jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta’ l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f’dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88)

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghat-tehid b’dominju pubbliku tal-appartament numru 1 fil-fond numru 8, fi Triq il-Habs l-Antik, Isla, ghandha tigi mehuda a bazi tas-segwenti kundizzjonijiet:

1. il-fond ‘de quo’ ma ghadux jezisti;
2. gia’ qabel id-dikjarazzjoni tat-tehid sfurzat tieghu, l-Gvern kien gia’ ddemolixxa l-fond. Dan hekk sehh fl-1989. F’dawk ic-cirkostanzi l-Gvern kien obbligat jakkwistah b’xiri assolut u mhux b’xi forma ohra t’akkwist;
3. f’kull kaz huwa inkoncepibbli kif perit inkarigat mir-rikorrenti stabilixxa fl-<u>1989</u> ir-rata specifikata tal-fond li certament ma kienx ghadu jezisti fil-mument ta’ redazzjoni tar-rapport tieghu. Gia’ minn qabel id-demolizzjoni tieghu l-appartament kien concess b’cens versu r-rata ta’ Lm40 fis-sena u ghalhekk ir-rata stabbilita hi f’kull kaz inaccettabbli.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi dan ir-rikors kien promoss mill-Awtorita' tal-Art in segwitu ghall-esproprju ta' "art" konsistenti f'fond gewwa l-Isla mehud bhala parti minn ristrutturar tal-area. Peress illi l-"art" ittiehedet b'titolu ta' Dominju Pubbliku, r-rikorrenti kien offra lill-intimati kera ta' gharfien fl-ammont ta' hmistax-il lira u tnejn u sittin centezmu (Lm15.62) fis-sena llum ekwivalenti ghall-€36.38. L-intimati kienu irrifjutaw din is-somma fuq il-premessa illi hija wahda baxxa u ghalhekk ir-rikorrenti ghadda biex jipproponi din il-procedura. L-intimati objettaw ghal din it-talba bl-ewwel raguni tkun illi l-fond m'ghadux jezisti. Dwar din l-eccezzjoni, izda, u wara li jemergi b'mod pacifiku illi l-fond kien gia twaqqa' meta harget id-Dikjarrazzjoni tal-President ghall-esproprju, ghalkemm huwa ragunament bil-wisq logiku illi huwa inkoncepibbli kif l-Awtorita' thallas kera ta' gharfien ghal haga li twaqqghet sabiex minfloka jsir zvilupp iehor, dan ma jsib ebda sostenn fil-ligi senjatament l-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta senjatament l-artikolu 19. It-tieni objezzjoni tal-intimati hija diretta lejn in-nuqqas ta' poter tal-Awtorita' li takkwista din l-art b'titolu ta' Dominju Pubbliku ghaliex din kienet obbligata takkwist b'titolu ta' xiri assolut. Ghal darb'ohra, ghalkemm dan ir-ragunament huwa wiehed logiku bazat fuq il-fatt illi la darba min akkwista kien sejjer, kif fil-fatt ghamel, iwaqqa dan il-fond u minfloku jibni blokk bini, isegwi li l-akkwist ghandu jkun b'xiri assolut. Minkejja dan, l-objezzjoni u r-ragunament tal-intimati, ma jsibu ebda sostenn fil-ligi stante illi ai termini tal-Kap 88 l-Awtorita' tal-Art ghandha l-fakolta' illi takkwista art b'titolu ta' Dominju Pubbliku meta hekk jidrilha u thallas bhala kumpens kera ta' gharfien. L-ewwel zewg eccezzjonijiet qed ikunu ghalhekk respinti. Oltre dan, fis-sottomissjonijiet taghhom, l-intimati jikkoncedu illi l-uniku mod li tista' ssir gustizzja fit-tehid ta' din l-art huwa li l-initmati jinghataw kumpens xieraq bhala kera ta' gharfien u ma jaghmlu ebda referenza ghall-objezzjonijiet precedenti taghhom;

Illi f'din il-materja l-Bord kien assistit minn tnejn mill-periti membri tieghu li wara li ezaminaw l-atti, hadu konsiderazzjoni tax-xhieda u dokumenti rredigew rapport li huwa formanti parti minn din id-decizzjoni. Fil-parti konklussiva taghhom, l-periti membri rrelataw bil-mod segwenti:

"… illi l-valur lokatizju tal-fond in ezami li gie demolit, cioe' il-mezzanine/appartament 8/1, Triq il-Habs il-Qadim, Senglea, huwa ta' Lm68.00 per annum, u illi l-valur reali tal-fond a basi ta' akkwist b'xiri assolut skond Govt. Notice Avviz Nru 686 tal- 4.X.1991 fuq termini ta' Akkwist b'titolu ta' Dominju Pubbliku li kienet issoprasiedet Govt. Notice precedenti Avviz Nru 617 tas-27.X.1989 fuq termini ta' Possession and Use huwa tas-somma ta' Lm4540.00 liberu u frank (erbat elef hames mija u erbghin Liri Maltin) ekwivalenti ghal €10,575.36 freehold (ghaxart elef hames mija u hamsa u sebghin euros u sitta u tletin euro centesmi liberu u frank)".

Illi l-valur ta' kera milhuq mill-periti membri ghandha tilhaq l-aspettativa tal-intimati kif jemergi fl-assjem tal-provi minnhom maghmula. Il-Bord izda ma jistghax jikkondividi l-konkluzzjoni tal-periti membri meta dawn jghidu illi skond l-avviz 686 l-art kienet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut ghaliex l-akkwist kien wiehed b'Dominju Pubbliku u ghalhekk il-valur minnhom milhuq fuq bazi ta' xiri b'titolu assolut huwa immaterjali ghal kaz in dizamina. Dan ir-rikors kien ippernjat fuq l-Avviz Nru 686 tal-4 ta' Ottubru 1991 u ghalkemm huwa minnu illi dan jissupera l-avviz precedenti Nru 617 tas-27 ta' Ottubru 1989, dan qatt ma kien in kontestazzjoni u bid-dovut rigward qatt ma kellu jkun jifforma parti mill-mertu tar-relazzjoni tal-periti membri;

Illi fix-xhieda taghhom l-intimati xejn ma kienu cari meta jghidu illi "l-fond kien moghti lilna minn terzi persuni b'titolu ta' cens ghal sbatax-il sena" (fol 29) imbaghad illi "l-fond … kien moghti lilna b'titolu ta' cens minn wirt" (fol 32). Mill-provi mressqa jidher illi dan il-fond intieret mill-intimati mill-eredita tal-genituri taghhom u kien soggett ghall-utile dominju temporanju favur terzi versu c-cens ta' Lm40 fis-

sena u soggett ghac-cens ta' Lm0.81,3 fis-sena. (ara denunzja fol 79). Jemergi ukoll illi dan ic-cens kien resaq fi tmiem tieghu u ghalhekk l-intimati jikkontendu illi c-cens setgha jkun konvertit f'kera doppju skond il-ligi u dan hu t-telf li kien qed jarrekaw bil-konsegwenza tal-espropriju;

Maghmula dawn il-kunsiderazzjoni l-Bord jaqta' u jiddeciedi illi l-kera ta' gharfien ghall-esproprju tal-art konsistenti f'fond numru 8, Triq il-Habs l-Antik, Isla, llum demolit, huwa ta' tmiena u sittin liri maltin ekwivalenti ghal mija tmienja u hamsin euro u erbghin centezmu (€158.40) fis-sena;

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lill-intimati li jitrasferixxu b'titolu ta' Dominju Pubbliku l-fond numru 8, Triq il-Habs l-Antik, bil-kumpens ta' mija tmienja u hamsin euro u erbghin centezmu (€158.40) fis-sena bhala kera ta' gharfien. Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fid-9 ta' Mejju, 2012 fis-2.00 pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Leonard Caruana LL.D, biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandu jkun mgharraf bil-hatra tieghu bil-miktub mir-rikorrenti. L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

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