MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2012

Rikors Numru. 9/2009

Francis u Beatrice konjugi Mamo (ID 633727M u 342922M), Carmen u Abraham konjugi Borg (ID 72845M u 190444M), Emmanuel u Doris konjugi Buttigieg (ID 282146M u 549147M) u Maria u Carmelo konjugi Brincat (ID 1051048M u 610045M)

vs

Direttur ta' l-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz ta' Avviz numru 1084 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Dicembru, 2007 sar maghruf lil kulhadd illi nhar l-20 ta' Novembru, 2007 il-President ta' Malta iddikjara x-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'San Giljan, tal-kejl ta' madwar elf sitt mija u disgha punt tlieta sebgha metri kwadri (1.609.37mk) u tmiss mit-Tramuntana,

Nofsinhar u mill-Lvant ma' proprjeta' ta' Dott. Joseph Vella LL.D u mill-Punent mal-bqija ta' l-art li minnha taghmel parti jew irjieh verjuri (Dok A)

Illi, bla ma sar ebda esproprju, permezz ta' Avviz ta' Ftehim ta' l-20 ta' Settembru, 1966 il-Kummissarju tal-Artijiet kien offra li jhallas ghax-xiri assolut tal-imsemmija art is-somma ta' mija u erbatax-il lira, ghaxar xelini u sold (£114.10.1) wara li kkonsidra din l-art bhala art agrikola ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta (Dok B), liema offerta kienet giet rifjutata mill-esponent Francis Mamo u minn Joseph Buttigieg, illum mejjet, missier l-esponenti Carmen Borg, Emmanuel Buttigieg u Maria Brincat, permezz ta' ittra ufficjali tat-8 ta' Ottubru, 1966 (DokC)

Illi l-esponenti kienu s-sidien tal-art fuq imsemmija u ghalhekk ghandhom id-dritt li jircevu l-kumpens xieraq dovut liema dritt gie rikonoxxut mill-intimat Direttur ta' l-Artijiet permezz ta' ittra ufficjali tat-23 ta' Frar, 2009 fejn iddikjara ruhu sodisfatt illi l-esponenti kellhom titolu li jaghtihom id-dritt li jircevu kumpens in segwitu ghall-esproprjazzjoni tal-art de quo kif ukoll li l-esponenti ghandhom jircevu kumpens ta' mitejn u sitta u sittin euro u wiehed u sebghin centezmu (€266.71) skond l-avviz ta' ftehim fuq imsemmi filwaqt li l-art in kwistjoni gie klassifikata bhala art agrikola skond parir tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino (Dok D)

Illi l-esponenti ma jaqblux mas-somma hawn fuq imsemmija determinata mill-intimat in linea ta' kumpens u ai termini ta' l-artikolu 22(6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta qed jintavolaw il-prezenti rikors sabiex jikkontestaw dan l-ammont determinat mill-intimat kif hawn fuq imsemmi.

Illi l-esponenti huma tal-umli fehma illi l-art de quo ma hiex art argikola kif jikkontenti l-intimat izda hija art fabbrikabbli peress li taqa' fi hdan zona ta' zvilupp u li l-kumpens xieraq konsegwenti x-xiri assolut tal-porzjon art de quo ghandu jkun ta' miljun, sitt mija u disgha u tmenin elf, tmien mija u tmienja u tletin ewro (€1,689,838) u dan fuq is-sahha ta' stima maghmula mill-Perit Arkitett Carmel

Farrugia, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok E.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu, prevja kwalunkwe ordni, dikjarazzjoni u provvediment li jidhirlu xieraq:-

1. Jiddetermina l-ammont ta' kumpens dovut lill-esponenti mill-intimat kosegwenza ghax-xiri assolut tal-porzjon art hawn fuq imsemmija, fl-ammont determinat mill-istess esponenti kif hawn fuq imsemmi fl-ammont ta' miljun, sitt mija u disgha u tmenin elf, tmien mija u tmienja u tletin ewro (€1,689,838) jew ammont iehor verjuri li l-istess Bord jidhirlu xieraq, u

2. Jordna lill-intimat ihallas lill-esponenti tali ammont hekk determinat mill-istess Bord.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali.

Ra wkoll ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 16 ta'Marzu 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompenenti ta' mitejn u sitta u sittin Euro u wiehed u sebghin centezmu (€266.71) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'San Giljan tal-kejl ta' madwar elf sitt mija u disgha punt tlieta sebgha metri kwadri (1609.37m^2), u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' miljun sitt mija u disgha u tmenin elf, tmien mija u tmienja u tletin Euro (€1,689,838.00)

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' mitejn u sitta u sittin Euro u wiehed u sebghin centezmu (€266.71) u dan skond l-Avviz ta' Ftehim tal-20 ta'Settembru 1966 u l-istima tal-Perit Arkitett Rene' Buttigieg A. & C.E. fid-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur generali tat-8 ta' Lulju 1966 u skond it-termini tad-dispozizzjoni tranzitorja fl-Art. 9 (2)(a) tal-Att I tal-2006, tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' mitejn u sitta u sittin Euro u wiehed u sebghin centezmu (€266.71) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza proposta mis-siden ta' art esproprijata sabiex dan il-Bord jiffissa l-kumpens gust u jordna lill-intimat Direttur tal-Artijiet ihallashom dak il-kumpens hekk likwidat wara li l-istess sidien irrifjutaw s-somma offerta lilhom mill-intimat ghaliex kienet wahda baxxa;

Ezaminati l-provi mressqa, jemergi minnufih illi r-rikorrenti mhumiex korretti fl-esposizzjoni tal-fatti fir-rikors promutur jew ahjar, s-sekwenza tal-fatti minnhom esposti mhix kronologikament korretta. Ghalhekk dan il-Bord ser jirrikapitola l-fatti serjatim kif gej. Fl-ewwel lok, l-art in kwistjoni tinsab fuq it-triq regjonali ta' San Gilan, Triq Mikiel Anton Vassalli hekk kif thalli l-pont fid-direzzjoni lejn is-Swieqi u Sant'Andrija. Minnufih ghalhekk ikun apparenti illi din l-art ittiehdet sabiex tinbena l-hekk imsejha Triq Regjonali ta' San Giljan u kienet esproprijat permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali Maurice Dorman bid-data tas-27 ta' Gunju 1966 publikata bhala Avviz 460 fil-Gazzetta tal-Gvern 11,913 tal-1966 (fol 35 *et seq*). Is-sidien tal-art dakinhar jigifieri Francis Mamo u Joseph Buttigieg kienu t-tnejn notifikati b'Avviz ghall-Ftehim data 20 ta' Settembru 1966 skond il-ligi vigenti f'dak iz-zmien. Skond dik l-istess ligi, jigifieri l-Ordinanza dwar l-akkwist tal-Artijiet ghal- Skopijiet Pubblici Kap 136 illum 88 tal-Ligijiet ta' Malta, s-sidien kienu inghataw 21 jum sabiex jiddikjaraw l-accetazzjoni taghhom tal-kumpens offert jew fin-nuqqas li jsemmu l-kumpens li

jidhrilhom li huwa dovut. Ghal din is-sejha, is-sidien Francis Mamo u Joseph Buttigieg wiegbu permezz ta' ittra ufficjali bid-data tat-8 t'Ottubru 1966 li ma kienux qed jaccettaw il-kumpens offert ta' £114.10.1 u li l-art kellha valur ta' tmintax (18)-il xelin kull qasba kwadra. Huwa dezumbilli sa dan il-punt illi s-sidien kienu notifikati bl-avviz ghall-ftehim (fol 7) tant li wiegbu ghall-istess b'ittra ufficcjali (fol 8);

Dejjem skond il-ligi vigenti dakinhar l-proceduri ghall-kumpens gust wara espropriju kienu biss prerogattiva tal-Kummissarju tal-Art u dan ghazel li ma jinnizjax il-proceduri kontra is-sidien fejn kellu s-setgha li jitlob lil Bord jiffissa l-kumpens gust u jordna lis-sidien jitrasferixxu l-art favur tieghu. Filwaqt illi huwa *public knowledge* illi t-Triq Regjonali inbniet ciononostante fis-sittinijiet bidu tas-sebghajiet, l-Kummissarju tal-Art qatt ma beda l-proceduri biex jikkumpensa lis-sidien li baqghu sal-lum ghandhom mhux kompensati. Din mhix l-unika okkazzjoni fejn dan ma sehhx ghaliex jistghu jinghataw diversi ezemplari bhal dan fosthom il-kawza deciza mill-Qorti ta' Strassbourg fl-ismijiet **Schembri and others – vs – Malta - Application 42583/06** deciza fl-10 ta' Novembru 2009 fejn is-sidien esproprijati inghataw kumpens, fost ohrajn, ghad-dewmien fl-inazzzjoni tal-Kummissarju tal-Art biex jibda proceduri ta' kumpens ghal aktar minn ghoxrin sena (bid-differenza li f'dak il-kaz l-Avviz ghal Ftehim hareg biss wara ghoxrin sena mid-dikjarazzjoni tal-President);

Raggunt dan il-punt il-Kummissarju tal-Art, llum Direttur tal-Art, naqas milli jadixxi lil dan il-Bord bi proceduri sabiex jikkumpensa lis-sidien u fis-sena 2007 kienet pubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li l-istess art kienet rikjesta ghall-skopijiet pubblici (fol 4) liema dikjarazzjoni kienet publikata ghal-finijiet tal-Att I tal-2006. Ir-rikorrenti, allura successuri fit-titolu tas-sidien esproprijati, inizzjaw dawn il-poceduri sabiex jinghataw kumpens gust ghal dan it-tehid ta' art. U proprju hawn fejn ir-rikorrenti huma zbaljati meta r-rikors promutur taghhom, b'mod introddutorju jghid illi "*permezz ta' Avviz numru 1084 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Dicembru 2007 sar maghruf lil kullhadd illi nhar l-20 ta' Novembru 2007 il-President ta' Malta iddikjara x-xiri assolut* [tal-art in kwisjtoni]...). Dan ghaliex l-art kienet esproprijata bid-dikjarazzjoni tal-

Gvernatur Generali tal-1966 kif fuq spjegat tant li r-rikorrenti stess jirrikonoxxu li kienet saret offerta permezz tal-Avviz ghal Ftehim tal-20 ta' Settembru 1966;

Tajjeb illi jinzamm fil-mira, illi id-Dikjarazzjoni tal-President, saret ai fini tal-Att I tal-2006. Din id-dikjarazzjoni setghet issir biss sabiex issir valutazzjoni gdida mid-Direttur tal-Artijiet u dan kif provdut fl-Att I tal-2006 (fid-disposizzjoni tranzitorja) fost emendi ohra ghall-Kap 88. Din id-disposizzjoni tipprovdi hekk:

(2) (a) Il-President jista' dwar kull art li tkun suggetta ghal Dikjarazzjoni mahruga qabel il-5 ta' Marzu 2003, johrog Dikjarazzjoni gdida fejn jigi dikjarat x'ikun l-ammont ta' kumpens li l-awtorità kompetenti tkun lesta li thallas ghal dik l-art li d-Dikjarazzjoni tkun tirreferi ghaliha. Dik id-Dikjarazzjoni ghandu jkollha flimkien maghha stima li ssir minn perit arkitett u meta jkun hemm disponibbli pjanta ta' l-art deskritta fid-Dikjarazzjoni;

Izda meta tigi mahruga dik id-Dikjarazzjoni l-gdida l-kumpens ghandu jigi stabbilit abbazi tal-valur ta' dik l-art fid-data meta jkun gie notifikat xi avviz ghall-ftehim dwar dik l-art, u fejn ebda avviz ghall-ftehim ma jkun gie hekk notifikat, skond il-valur ta' l-art kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

Gara, izda, li f'din id-Dikjarazzjoni l-gdida, l-valur ta' art skond id-Direttur tal-Artijiet baqa' l-istess bhal dak offert fl-1966. Opportunement ukoll ssir referenza ghall-artikolu 18 A tal-Kap 88 introdott bis-sahha tal-Att I tal-2006. Dan jipprovdi hekk:

18A. Minkejja kull disposizzjoni ohra ta' din l-Ordinanza jew ta' xi ligi ohra, il-valur ta' xi art –
(a) li fl-1 ta' Jannar 2005 tkun fil-process li tigi akkwistata;
(b) li dwarha tkun inharget dikjarazzjoni taht l-artikolu 3 qabel il-5 ta' Marzu 2003; u
(c) li dwarha ma jkunx inhareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 taht id-disposizzjonijiet ta' din l-

Ordinanza kif fis-sehh qabel id-data msemmija f'dan il-paragrafu,
ghandu, bla hsara ghal kull imghax li jkun dovut sal-pagament taht is-subartikolu (3) tal-artikolu 12 ta' din l-Ordinanza, ikun il-valur taghha kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

Issa, hija l-fehma tar-rikorrenti li l-art ghandha tkun smata bil-valur tal-1 ta' Jannar 2005, izda dan jista' minghajr tlaqliq jinghad illi din il-fehma hija destinata li tfalli. Dan ghaliex la darba kien gia inhareg u notifikat Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, l-artikolu 18A m'ghandhux japplika ghal-kwistjoni hawn devoluta. Dan jorbot ma dak li intqal *supra* illi d-dikjarrazjoni tal-President tal-2007 ma kellhiex l-effett mixtieq mir-rikorrenti ghalghal dak li hu l-valur ta' l-art. Dan ifisser ukoll illi dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li ssir fit-termini tal-Att I tal-2006 ghandha biss l-effett li ddahhal fis-sehh valutazzjoni gdida izda ma tissuperax l-effetti l-ohra naxxenti bid-dikjarazzjoni precedenti tal-President li permezz taghha allura tkun esproprijata l-art. Fi kliem iehor, b'dikjarazzjoni sussegwenti m'ghandhiex titqies li art kienet esproprijata b'dik id-dikjarazzjoni l-gdida izda bl-ewwel dikjarazzjoni, sakemm ma jintqalx mod iehor;

Fil-verita, u sabiex ikun intqal kollox, l-effett li kellha d-Dikjarazzjoni tal-President tal-20 ta' Novembru 2007 kien li issa r-rikorrenti setghu jadixxu lil dan il-Bord huma stess, kif fil-fatt ghamlu, minghajr ma jkunu soggetti ghad-diskrezzjoni totali tad-Direttur tal-Art kif kellhom jaghmlu dan iz-zmien kollu.

Jokkorri issa li jkun deciz il-valur ta' din l-art u dwar dan il-Bord semgha lix-xhud tar-rikorrenti, perit arkitett, li b'referenza ghal-parir tieghu a fol 12 isostni li l-art ghandha valur ta' €1,689,938 stante li ghandha kejl ta' 1609.37 metri kwadri u tinsab gewwa zona ta' zvilupp skond il-pjan lokali ta' San Giljan. Din l-opinjoni hija bazata fuq il-valur fis-suq fl-2008 u li area hija intiza ghal-*premium dwelling* – jigifieri fully detached, semi detached villas skond il-qies tal-plot (fol 25 u 26);

Il-Bord assenja sabiex jassituh fuq din il-materja lil tnejn mill-periti membri ghad-disposizzjoni tieghu. Fuq talba tar-rikorrenti (fol 45), l-periti membri kienu inghataw struzzjonijiet sabiex jaghtu zewg valutazzjonijiet tal-art in kwistjoni, jigifieri, wahda li tirrifletti z-zmien ta’ valutazzjoni li jikkontendu r-rikorrenti u l-ohra fiz-zmien li jikkontendi l-intimat. Il-periti membri fil-fatt espletaw l-inkarigu taghhom skond relazzjoni a fol 46 li tifforma parti minn din id-decizzjoni. Fil-konkluzzjoni taghhom, l-periti membri jirritjenu illi l-kumpens xieraq ghandu jkun ta’ €524.00 kalkolata skond kif jikkontendi l-intimat. Kwantu ghal valur kalkolat kif mistenni mir-rikorrenti, periti membri jaqblu li dan ghandu jkun ta’ €1,397,624.00 pero’ dwar dan ghamlu *caveat* fis-sens illi din l-istima ma ghandha l-ebda bazi fil-Kap 88 kif minnhom spjegat fit-tieni paragrafu tar-relazzjoni taghhom. Wara li l-Bord ezamina din ir-relazzjoni u l-eskussjoni tal-periti membri, huwa evidenti illi l-istess periti stmaw l-art bhala wahda agrikola bil-valur taghha fid-data tan-notifika tal-Avviz tal-Ftehim kwantu l-valur raggunt ta’ €524.00;

Il-Bord ra ukoll is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti u ghar-ragunijiet moghtija supra, ma jistghax jikkondividi t-tezi taghhom li l-art ghandha tkun stmata bil-valur skond l-1 ta’ Jannar 2005 la darba harget Dikjarazzjoni tal-President gdida fl-2007. It-tezi tar-rikorrenti li l-Avviz tal-Ftehim huwa “skadut” [*recte* preskritt] bis-sahha tal-artikolu 2143 tal-Kap 16 ma jistghax ikun abbracjat ghaliex l-artikolu 18 fuq citat u d-disposizzjoni transitorja Att I tal-2006, tajjeb jew hazin, jipprovdu l-parametri tassattivi li ghandu jadopera il-Bord fil-kazijiet bhal dak in speci fejn l-Avviz tal-Ftehim ikun inhareg, anke jekk snin u snin ilu. Kwantu ghall-kawzi citati mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghhom irid jinghad illi dawm ma huma ta’ ghajnuna ghat-tezi taghhom. Ir-rikors 43/2001/1 kien cedut minghajr ma nghata xi provediment fil-mori; fir-rikors 31/2001 il-provediment kien dwar dikjarazzjoni gdida tal-President mahruga fl-2001u dik id-dikjarazzjoni bilfors kellha l-effett li tissupera dikjarazzjoni precedenti tal-Predident kontra ghal kaz odjern fejn id-dikjarazzjoni harget fit-termini tal-Att 1 tal-2006. F’dak il-kaz, kien hemm zewg kawzi fuq l-istess art u ghalhekk il-Bord kien mitlib jastjeni milli jibqa’

jiehu konjizzjoni ta’ l-ewwel wiehed peress illi l-mertu kien superat b’espropriju gdid. Huwa bil-wisq naturali li dik id-dikjarazzjoni gdida fl-2001, qatt ma setgha kellha effett tal-ligi tal-2006 Att I;

Il-Bord ghalhekk qieghed jaqbel mal-konkluzzjoni tal-periti membri kif ritenuta fil-paragrafu 4 tar-relazzjoni taghhom hawn akkluza;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti b’dan illi qiehged jiffissa l-kumpens dovut ghax-xiri b’titolu assolut bhala libera u franka tal-art kif deskritta fir-rikors promutur, li qed tkun dikjarata bhala art agrikola, fil-valur ta’ €524.00 u jordna lill-intimat ihallas dan l-ammont lir-rikorrenti sa zmien xahar mil-lum, oltre l-imghax legali skond il-ligi;

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--------------------------------