Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha tmintax (18) ta' Novembru 2015

Rikors Numru 15/05 FDP

Kummissarju ta’ l-Art

vs

Carmen Ciangura u, b’digriet tal-24 ta’ Gunju 2010, gie ammess *in statu et termini* Carmelo Ciangura.

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta’ l-Art fis-27 ta’ Mejju tas-sena 2005 fejn ippremetta illi l-intimata giet notifikata b’Avviz ta’ Ftehim datat 11 ta’ Jannar 2001 fejn giet infurmata illi l-kumpens ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta’ l-Utile Dominju Perpetwu ta’ bicca art f’Birkirkara illi minnha hija ghandha sehem flimkien ma’ zewgha Carmelo Ciangura, tal-kejl ta’ madwar 1,114.80 metri kwadri, li tmiss mill-punent u min-nofs in-nhar ma propjeta’ ta’ Carmelo Vella u ohrajn, u mill-lvant u mix-xlokk ma’ propjeta’ tal-Gvern huwa ta’ Lm1.

L-intimata permezz ta’ ittra ufficjali datata 16 ta’ Jannar 2001, ddikjarat illi ma kientex qed taccetta il-kumpens stante illi kienet qed tippretendi l-hlas tas-somma ta’ sitta u tletin elf, sitt mija u disgha Liri Maltin, sebgha u hamsin centezmu (Lm36,609.57).

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-disposizzjonjiet tal-Kap 88.

Ra ir-risposta ta’ l-intimati ippresentata fl-10 ta’ Gunju 2005 fejn, preliminarjament, stqarret illi l-gudizzju ma kienx integru stante illi r-ragel taghha, Carmel Ciangura, ma kienx gie imharrek fil-kaz, filwaqt illi fuq il-meritu, insistiet illi l-valur minnha indikat fl-Ittra Ufficjali taghha ghadu qed jintalab u sahqet illi l-kumpens ma kienx riflessjoni tal-veru kumpens li jingieb fuq is-suq u ma jiriflettix l-valur tal-art fiz-zmien tan-notifika tal-avviz filwaqt illi avzat li f’kaz li l-kumpens

propost mill-Kummissarju jintlaqa minn dana il-Bord, il-Bord ikun qieghed jilledi d-drittijiet fondamentali taghha imharsa mill-Kostituzzjoni Maltija u l-KOnvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem.
Ra illi fis 7 ta' Novembru 2005 il-partijiet qablu illi kellhom jirregolaw ruhhom dwar l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat relatata man-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju.

Ra illi fil 15 ta' Gunju 2006 ir-rikorrenti iddikjara illi Carmelo Ciangura ma kellux jissejjah fil-kawza stante illi rrisponda ghall- Avviz tal-Ftehim datat 8 ta' Jannar 1997 tardivament.

Ra illi fid 9 ta' Novmebru 2006 gew ippresentati dokumenti mill-Kummissarju tal-Artijiet in sostenn ta' l-oggezzjoni taghhom fuq imsemmija w il-kawza thalliet ghall-provvediment.

Ra illi fis 6 ta' Novembru 2008 l-Bord issospenda l-ghoti tal-provvediment peress illi kien jenhtieg illi jigi esebit l-Avviz tal-Ftehim datat 11 ta' Jannar 2001.

Ra in-Nota tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fid 9 ta' Dicembru 2009 fejn esebixxa l-Avviz tal-Ftehim lill-intimata datata 11 ta' Jannar 2001 (fol 40) kif ukoll in-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Mala (fol 43) u id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 24 ta' Gunju 1977 (fol 44).

Ra illi fl-24 ta' Gunju 2010 il-Bord ordna illi Carmelo Ciangura jigi ammess in statu et terminis.

Ra illi fit 23 ta' Novembru 2010 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda tal-Perit **Antoine Zammit** datat 3 ta' Marzu 2011 u l-istima minnu ppressentata a fol 64 tal-process.

Ra in-nota spjegattiva ippresentata mill-Kummissarju ta' l-Artijiet fid 9 ta' Marzu 2011 (fol 68).

Ra ix-xhieda ta' **Carmelo Ciangura** moghtija fis 26 ta' Mejju 2011.

Ra ix-xhieda ultejuri tal- Perit Anton (jew Antoine) Zammit moghtija fis 6 ta' Ottubru 2011.

Ra ix-xhieda tal-Perit **Carmen Sutton** moghtija fis 6 ta' Ottubru 2011.

Ra ix-xhieda ta' **Angelo Bonanno** moghtija fis 6 ta' Ottubru 2011.

Ra il-kuntratti ta' xiri esebiti mill-intimati fis 6 ta' Ottubru 2011 (fol 99).

Ra ix-xhieda ta' **Ivor Robinich**, rappresentant tal-MEPA, moghtija fl-1 ta' Dicembru 2011.

Ra id-dokumenti ossija ritratti esebiti mill-intimati fl-1 ta' Dicembru 2011 (fol 110).

Ra ix-xhieda tal-Perit **Stefan Scotto** prodott mir-rikorrenti fis 7 ta' Marzu 2012 u d-dokumentazzjoni minnu ppresentata

Ra illi fis 7 ta' Marzu 2012 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra ix-xhieda in kontro ezami tal-Perit Stefan Scotto moghtija fit 13 ta' Gunju 2012.

Ra illi fit 13 ta' Gunju 2012 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u ghalhekk il-Bord gharraf lill-Membri Teknici illi setghu jirrelataw fuq il-provi illi kien hemm.
Ra illi fis 6 ta' Lulju 2012 il-Periti Teknici ippresentaw ir-rapport taghhom. (fol 135)

Ra illi fit 28 ta' Jannar 2013 l-intimati, wara ir-rapport tal-Periti Teknici, talbu u ppresentaw kontestwalment dokumentazzjoni addizzjonali, liema talba giet michuda mill-Bord fit 13 ta' Frar 2013.

Ra id-domandi in eskuzzjoni ta' l-intimati ippresentati fit 28 ta' Jannar 2013 u ir-risposti tal-Periti Teknici ippresentati fit 8 ta' Mejju 2013.

Ra illi fit 8 ta' Mejju 2013 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolulta ta' sottomissjonjiet bil-miktub tal-partijiet.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimati Ciangura ippresentati fl-1 ta' Awissu 2013.

Ra is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti Kummissarju ta' l-Artijiet ippresentati fil 11 ta' Settembru 2013.

Josserva illi fil 15 ta' Lulju 2015, dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-process kif lilu assenjat u ddiferixxa il-kawza ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Periti Teknici, fir-rapport taghhom ippresentat fis 6 ta' Lulju 2012, ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet u konkluzjonijet:

3. *Kif jirrizulta mill-provi, l-intimata giet notifikata mir-rikorrenti b'Avviz ta' Ftehim datat 11 ta' Jannar 2001 illi, ghax-xiri assoluta bhala franka u libera tal-Utile Dominju Perpetwu ta' bicca art f'Birkirkara li minnha hija ghandha sehem flimkien ma' zewgha Carmelo Ciangura (li permezz ta' digriet datat 24 ta' Gunju 2010 kien ammess in statu et terminis f'dawn il-proceduri bhala intimat) – tal-kejl ta' madwar 1,114.80 metri kwadri, li tmiss mill-Punent u minn Nofsinhar ma' propjta' ta' Carmelo Vella u ohrajn, u mill-Lvant u mix-Xlokk ma' propjeta' tal-Gvern, kif deskritta fl-istess Avviz ghall-Ftehim u skont l-Avviz Numru 380 mahrug u ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Lulju 1977, ir-rikorrent kien qed joffri kumpens ta' Lira Maltija (Lm1), ekwivalenti ghal zewgt Euros u tlieta u tletin centezmu (€2.33), ghall-intjiet skond stima tal-Perit Carmen Sutton tal-21 ta' April 1995, fejn stamt ukoll id-Dirett Dominju ta' l-istess art fl-ammont ta' hames mija u sebgha u hamsin liri Maltin u erbghin centezmu (Lm557.40), ekwivalenti ghal elf, mitejn u tmienja u disghin Euro u disgha u tletin centezmu (€1,298.39).*

4. *L-intimata ddikjaraw illi hija mhix qed taccetta din l-offerta u ghalkemm fir-rikors promotur ir-rikorrenti jsemmi li l-intimata talbet is-somma ta' sitta u tletin elf, sitt mija u disgha Liri Maltin u sebgha u hamsin centezmu (Lm36,609.57) ekwivalenti ghal hamsa u tmenin elf, mitejn u sebgha u sebghin Euro u sitta u tletin centezmu (€85,277.36) permezz ta' ittra ufficjali tas-16 ta' Jannar 2011, l-Ittra Ufficjali tal-intimati, li tinstab fl-atti, hi dik tas-27 ta' Gunju 1997 (a fol 13) fejn l-intimati iddikjaraw illi "**il-kumpens mhix qed tigi accettata minhabba l-fatt illi l-art huwa ekwivalenti ghal tumolo, jigifieri hames plots, li fl-1977 kien jigi stamt bhala elfejn Lira kull plot, jigifieri ghaxart elef Liri Maltin (Lm10,000) komplessivament. Barra minn hekk, l-imghax fuq l-istima jammont ghal***

aktar minn sitta u tletin Liri Maltin (Lm36). *" L-intimata ippresentat ukoll stima tal-perit Anton Zammit abbazi tal-1 ta' Jannar 2005 (fol 62) fl-ammont ta' miljun, tlett mija u erbgha u tmenin elf, hames mija u wiehed u tmenin Euro u sittin centezmu (€1,384,581.60) jew elf mitejn u tnejn u erbghin Euro ghall-metru kwadru (€1,242 mk) fejn ikkunsidra l-art bhala fabrikabbli.*

5. *Ghalkemm l-art fil-kwistjoni illum tinstab fil-qalba taz-zona residenzjali maghrufa bhala Ta' Paris f'Birkirkara, fejn illum hemm parti minn Triq il-Girasol u kif ukoll parti mill-appartamenti tal-Gvern, mill-aerial photo tal-1978 a fol 115 tal-process jirrizulta illi sena wara d-Dikjarazzjoni Presidenzjali, Triq il-Girasol kienet ghadha lanqas giet iffurmata u ghalhekk l-art fil-kwistjoni ma kellhiex faccata fuq it-triq. Ghal dawn ir-ragunijiet, l-art fil-kwistjoni qed tigi kkunsidrata bhala agrikola.*

6. *L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u, bhala rizultat, huma tal-opinjoni illi din l-art ghandha tigi kklassifikata bhala agrikola u li l-kumpens li gandu jithallas ghax-xiri tal-intier ta' din il-propjeta bhala libera u franka u kif deskritta fid-dokumenti esebiti ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf u tlett mitt Euro (€22,300) ekwivalenti ghal ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20mk), tenut kont il-valur tal-propjeta fid-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President tal-11 ta' Jannar 2001.*

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi fl-1 ta' Lulju 1977, giet ippubblikata id- Dikjarazzjoni Presidenzjali li biha il-Gvern ha pussess ta' l-art meritu tal-kawza odjerna, ghalkemm innotifika formalment lill-intimati l-ewwel permezz ta' Ittra Ufficjali datata 8 ta' Jannar 1997 (fol 18-19) imbghad reggha innotifika formalment lill-intimati permezz ta' Ittra Ufficjali ohra, din id-darba datat 11 ta' Jannar 2001 (fol 43-44).

Jirrizula carament illi meta giet hekk espropriata l-art, ma kien hemm ebda triq iffurmata, kif jidher fir-ritratt esebit mill-intimati a fol 115 tal-process u li ggib id-data tas-sena 1978, jigifieri xhur wara illi saret l-espropriazzjoni u ghalhekk l-art ma tistax titqies illi kellha faccata fuq it-triq.

Jirrizulta, ghalhekk, illi l-art ma tistax titqies bhala fabrikabbli fil-mument illi l-art ittiehdet minghand l-intimati.

Il-Bord josserva illi hija prassi kemmxejn dubjuza u possibbilment intiza sabiex tizvija dana il-Bord illi periti mqabbda mil-intimati jghaddu biex jaghmlu stimi gholja jekk mhux esorbitanti, kif jidher illi ghazel jaghmel il-Perit Anton jew Antoine Zammit, anke meta tali stimi huma inverosimili, liema fatt jasal biex il-kredibilita' ta' tali xhieda u stimi minnhom mahruga tigi severament mittiefsa.

Il-Bord josserva wkoll illi l-konkluzjonijiet milhuqa mill-Membri Teknici tieghu huma gusti u ekwi u jisthoqq illi jigu kkunsidrati posittivament

Ikkunsidra

Tenut kont tal-fatti w konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq indikati, il-Bord jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies bhala agrikola
- Id-data tat-tehid tal-pussess ghandha tigi meqjusa bhala dik tal-15 ta' Lulju 1977, ossija gimghatejn wara illi saret il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' l-Utile Dominju Perpetwu ta' l-art ghandu jkun ta' tnejn u ghoxrin elf u tlett mitt Euro (€22,300) ekwivalenti ghal ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20mk)
- A tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, l-imghax ghandu jiddekorri mil-15 ta' Lulju 1977 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu.

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 Carmen Ciangura u Carmelo Ciangura jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut l-Utile Dominju Perpetwu ta' bicca art f'Birkirkara illi minnha hija ghandha sehem flimkien ma' zewgha Carmelo Ciangura, tal-kejl ta' madwar 1,114.80 metri kwadri, li tmiss mill-punent u min-nofs in-nhar ma propjeta' ta' Carmelo Vella u ohrajn, u mill-lvant u mix-xlokk ma' propjeta' tal-Gvern

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati fuq indikati il-kumpens ta' tnejn u ghoxrin elf u tlett mitt Euro (€22,300) ekwivalenti ghal ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20mk)

Jahtar lin-Nutar Rachel Mallia bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 18 ta' Dicembru 2015 fl-ufficju tar-rikorrenti u

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

Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lin-Nutar Rachel Mallia u lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra taghhom bil-miktub.

L-imghax, a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, ghandu jiddekorri mid-15 ta' Lulju 1977 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur