Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 51/00 FDP

Kummissarju ta’ l-Art

vs

Joseph P Mallia u Maria Carmela sive Marlene Mallia (ghad-dirett Dominju Perpetwu) u David Mallia u Dr Joseph G Mallia (ghall-Utile Dominju Perpetwu)

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta’ l-Art fl-24 ta’ Ottubru tas-sena 2000 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati b’Avviz ta’ Ftehim datat 11 ta’ Settembru 2000 fejn gew infurmati illi l-kumpens ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta’ bicca art f’San Pawl il-Bahar tal-kejl ta’ cirka tlieta u erbghin metri kwadri, li tmiss mal-Majjistral ma’ propjeta’ ta’ Joseph P Mallia, mill-Lbic ma’ ma’ propjeta’ ta’ sidien incerti u mix-Xlokk ma’ propjeta’ ta’ David Mallia u ohrajn, huwa ta’ tmien mija u tmienja u hamsin Liri Maltin (Lm858) ghad-Dirett Dominju Perpetwu u erbghin Lira Maltin (Lm40) ghall-Utile Dominju Perpetwu.

L-intimati, madakollu, permezz ta’ ittra ufficjali datata 27 ta’ Settembru 2000, ddikjaraw illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens stante illi kienu qed jitolbu sebgha mija u sitta u ghixrin Liri Maltin u disgha u tmenin centezmu (Lm726.89) ghad-dirett dominji perpetwu u elfejn, mitejn u sidgha Liri Maltin u wiehed u tmenin centezmu (Lm2,209.81) ghall-utile dominju perpetwu filwaqt illi kkontendew ukoll illi l-area u l-konfigurazzjoni tal-propjeta’ hija differenti.

Kien ghalhekk illi r-rikrorenti 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.

Ra l-Ittra Ufficjali ta’ l-intimati datata 27 ta’ Settembru 2000 (fol 2).

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentat fit 8 ta' Novembru 2000 fejn ghamlu referenza ghalIttra Ufficjali taghhom datata 27 ta' Settembru 2000 u sahqu illi ma ssetghux jaccettaw l-offerta ghar-ragunijiet segwenti:

1. Meta harget l-ordni l-ordni ta' espropriazzjoni, l-art in kwistjoni kienet diga tifforma parti minn triq pubblika ffurmata u asfaltata u ghalhekk kienet gia propjeta' tal-Gvern;
2. L-area u konfigurazzjoni tal-propjeta' ta' l-esponenti hija differenti minn dik murija fl-avviz tar-rikorrenti;
3. L-art meritu tal-kawza odjerna kwistjoni jisthoqqilha kumpens ta' elf u sitta u hamsin Liri Maltin u wiehed u disghin centezmu (Lm1,056.91) ghad-dirett dominju perpetwu u tlett elef, mitejn u tlettax-il Liri Maltin u hdax-il centezmu (Lm3,213.11) ghall-utile dominju perpetwu.
4. L-art odjerna tinkorpora wkoll bicca art ohra adjacenti li ttiehdet mill-Gvern u li ma jidher illi kien qed jigi offert ebda kumpens, w tali bicca art jisthoqqilha kumpens ta' sebgha mija u sitta u ghoxrin Liri Maltin u disgha u tmenin centezmu (Lm726.89) ghad-dirett dominju perpetwu u elfejn mitejn u disgha Liri Maltin u wiehed u tmenin centezmu (Lm2209.81) ghall-utile dominju perpetwu.
5. L-offerta ghalhekk hija baxxa wisq fic-cirkostanzi u mhix realistika

Kien ghalhekk illi l-intimati talbu illi jithallsu kumpens ta' elf sebgha mija u tlieta u tmenin Liri Maltin u tmenin centezmu (Lm1,783.80) ghad-dirett dominju perpetwu u hamest elef, erbgha mija u tnejn u ghoxrin Liri Maltin u tnejn u disghin centezmu (Lm 5,422.92) ghall-utile dominju perpetwu.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Rene Buttigieg**, inkarikat mill-intimati moghtija fit 3 ta' Mejju 2002 w ir-rapport tieghu datat 13 ta' Gunju 2001 a fol 20 tal-process.

Ra ix-xhieda ulterjuri tal-Perit Rene Buttigieg moghtija fit 18 ta' Ottubru 2002.

Ra id-dokumenti esebiti mill-intimati fil-21 ta' Ottubru 2002.

Ra l-affidavits ta' **Joseph P Mallia**, **David Mallia** u **Dr Joseph G Mallia** ippresentati fi 7 ta' Frar 2003 u d-dokumenti maghhom annessi.

Ra illi fl-20 ta' Gunju 2003, fuq talba ta' Nicholas Azzopardi bhala direttur u in rappresentanza ta' Azzopardi Brothers Limited, l-istess gie awtorizzat jintervjeni fil-kawza.

Ra illi fis 6 ta' Dicembru 2004, il-Bord innomina lill-Perit Renato Laferla u il-Perit David Pace biex jezaminaw il-fond in kwistjoni, jiehu konjizzjoni tac-cirkostanzi tal-kaz u jirrelataw bil-mitkub dwar l-istess.

Ra l-affidavit ta' l-intimat il-Perit Joseph P Mallia ippresentat fit 12 ta' Ottubru 2005.

Ra l-affidavit ta' **Nicholas Azzopardi** ippresentat fid 9 ta' Novembru 2005 flimkien ma' dokumentazzjoni hemm annessa.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Joseph Mizzi** moghtija fil 21 ta' Novembru 2005.

Ra ix-xhieda ta' **Charles Camilleri** prodott mill-intervenut fil-kawza moghtija fit 8 ta' Mejju 2006.

Ra illi fit 23 ta' Novembru 2010 il-Bord ikkonferma l-intervent fil-kawza ta' Nicholas Azzopardi.

Ra illi fl-20 ta' Ottubru 2011 l-espert il-Periti Renato Laferla ippresenta r-rapport tieghu.

Ra illi fis-27 ta' Ottubru 2011 ra illi l-Perit David Pace ippresenta ir-rapport tieghu fejn sahaq illi filwaqt li jaqbel mal-konkluzjonijiet tal-Perit Laferla, huwa jikkontendi illi il-porzjon F tal-propjeta ma kellhiex titqies bhala art fabrikabbli fil-mument illi giet espropriata.

Ra illi fl-1 ta' Frar 2012 l-intimati ippresentaw domandi in eskussjoni lill-Perit Renato Laferla kif ukoll lill-Perit David Pace.

Ra illi fil 31 ta' Mejju 2012 il-Perit David Pace ippresenta r-risposti tieghu.

Ra illi fit 18 ta' Gunju 2012 il-Perit Renato Laferla ippresenta r-risposti tieghu.

Ra illi fit 3 ta' Ottubru 2012 il-kawza thalliet ghas-sentenza bil-fakulta tan-noti.

Ra illi sa llum ma ddahhlet ebda nota ta' sottomissjonjiet u fil 21 ta' Ottubru 2015, meta l-Bord kif kompost ha konjizzjoni tal-process, dehru il-konsulenti legali tal-partijiet rispettivi u gharrfu il-Bord illi seta jipprocedi bis-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil 21 ta' Awissu 1997, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 14 ta' Awissu 1998 in rigward ta' bicca art tal-kejl ta' madwar 626 metri kwadru li tmiss mit-Tramuntana, mill-Punent, u mill-Lbic ma' triq pubblika.

Jirrizulta illi fil-11 ta' Settembru 2000 intbghatet Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn l-intimati gew mgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u gie lilhom indikat illi mill-art fuq imsemmija, l-intimat kienu jippossjedu bicca art tal-kejl ta' madwar tlieta u erbghin (43) metri kwadri.

Jirrizulta illi fl-istess data, il-Kummissarju ta' l-Artjiet baghat Avviz ghall-Ftehim lill-intimati fejn gew infurmati illi l-kumpens illi kienu disposti jaghtu ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art f'San Pawl il-Bahar tal-kejl ta' cirka tlieta u erbghin metri kwadri, li tmiss mal-Majjistral ma' propjeta' ta' Joseph P Mallia, mill-Lbic ma' ma' propjeta' ta' sidien incerti u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' David Mallia u ohrajn, huwa ta' tmien mija u tmienja u hamsin Liri Maltin (Lm858) ghad-Dirett Dominju Perpetwu u erbghin Lira Maltin (Lm40) ghall-Utile Dominju Perpetwu.

Jirrizulta, kif osservat mill-Periti tal-Bord, illi l-valuri indikati mill-Kummissarju ta' l-Artijiet gew invertiti, fis-sens illi dawna kellhom jaqraw erbghin Lira Maltin (Lm40) ghad-Dirett Dominju Perpetwu u tmien mija u tmienja u hamsin Liri Maltin (Lm858) ghall-Utile Dominju Perpetwu (fol 195-196).

Jirrizulta illi permezz ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Settembru 2000, l-intimati iddikjaraw illi ma kienux ser jaccettaw il-kumpens moghti, u dana ghar-ragunijiet segwenti:

- Meta harget l-ordni l-ordni ta' espropriazzjoni, l-art in kwistjoni kienet diga tifforma parti minn triq pubblika ffurmata u asfaltata u ghalhekk kienet gia propjeta' tal-Gvern;
- L-area u konfigurazzjoni tal-propjeta' ta' l-esponenti hija differenti minn dik murija fl-avviz tar-rikorrenti;
- L-art meritu tal-kawza odjerna kwistjoni jisthoqqilha kumpens ta' elf u sitta u hamsin Liri Maltin u wiehed u disghin centezmu (Lm1,056.91) ghad-dirett dominju perpetwu u

tlett elef, mitejn u tlettax-il Liri Maltin u hdax-il centezmu (Lm3,213.11) ghall-utile dominju perpetwu.

- L-art odjerna tinkorpora wkoll bicca art ohra adjacenti li ttiehdet mill-Gvern u li ma jidher illi kien qed jigi offert ebda kumpens, w tali bicca art jisthoqqilha kumpens ta' sebgha mija u sitta u ghoxrin Liri Maltin u disgha u tmenin centezmu (Lm726.89) ghad-dirett dominju perpetwu u elfejn mitejn u disgha Liri Maltin u wiehed u tmenin centezmu (Lm2209.81) ghall-utile dominju perpetwu.
- L-offerta ghalhekk hija baxxa wisq fic-cirkostanzi u mhix realistika

Jirrizulta illi fl-20 ta' Gunju 2003, Nicholas Azzopardi, bhala direttur u in rappresentanza ta' Azzopardi Brothers Limited intervenew fil-kawza stante illi allegaw li parti mill-art illi dwaru kien qieghdin jitolbu kumpens l-intimati Mallia kienet attwalment tas-socjeta Azzopardi Brothers Limited.

Jirrizulta illi l-Periti Renato Laferla u David Pace gew nominati minn dana il-Bord fis-6 ta' Dicembru 2004 sabiex jassistuh u jirrelataw bil-miktub sas-seduta ta' wara.

Jirrizulta illi fl-20 ta' Ottubru 2011 il-Perit Renato Laferla ippresenta ir-rapport tieghu filwaqt illi fis 27 ta' Ottubru 2011 il-Perit David Pace ippresenta r-rapport tieghu..

Jirrizulta illi l-Periti Membri tal-Board ghamlu s-segwenti konstazzjonijiet:

- L-art li dwarha tista tinghata decizjoni hija unikament dik originalment indikat mir-rikorrent u mhux wkoll l-art addizzjonali indikata mill-intimati, u ghalhekk l-art li ser tigi kkunsidrata hija dik mmarkata bl-ittra F (fol 169)
- Li l-art indikata bl-Ittra F fil-pjanta P.D. 74/98/2 hija tal-qies ta' 41.935 metri kwadri. (fol 166)
- L-art illi allegatament jghid l-intervenut fil-kawza illi hija tieghu ma ghandha ebda konnessjoni mal-art fuq imsemmija u ghalhekk l-intervenut ma ghandu ebda ragun fir-rikjesta tieghu. (fol 188)
- Il-valur assolut ta' l-art illi hija meritu tal-kawza odjerna, ossija dik indikata bl-ittra F, ghandha tigi kkalkolata bir-rata korrenti f'Settembru 2000, u dana ghalhekk bir-rata ta' Lm102.40 il-metru kwadru (mahduma fuq kalkoli illi fond li ghandu 21 pied faccata u 100 pied fond, area totali ta' 195.3 metri kwadri, jinbieg madwar Lm20,000), u ghalhekk il-valur assolut tal-art huwa ta' Lm4,294.14, ossija €10,002.66.(fol 194)
- Illi s-sehem minn tali valur, dovut lis-sidien illi ghandhom id-dirett dominjum perpetwu ta' l-art, ghandu jkun ta' Lm170.26.(fol 195)
- Illi s-sehem minn tali valur, dovut lis-sidien illi ghandhom l-utile dominium perpetwu ta' l-art, ghandu jkun ta' Lm4,123.88. (fol 195)
- Illi, ghalkemm ma hemmx qbil dwar jekk tali art ghandhiex titqies bhala fabrikabbli jew le, hemm qbil dwar il-valuri fuq imsemmija.(fol 199)

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil-kaz in ezami, il-Kummissarju ta' l-Artijiet qieghed jitlob illi ssir ix-xiri b'titolu assoluta ta' bicca art immarkata bl-ittra F fil-pjanta P.D. 74/98/2, li huwa jikkontendi li hija 43 metru kwadru f'kobor. L-intimati Mallia, da parte taghhom, jghidu illi meta giet espropriata l-art, il-Kummissarju ha aktar art minn dik illi taghha qieghda tintalab ix-xiri.

Jirrizulta illi bicca art ohra, immarkata bl-ittra G, attwalment hija l-meritu ta' kawza ohra illi qieghed jiddeciedi l-Bord illum stess, ossija Rikors Nru 52/00 FDP.
Jirrizulta illi l-bicca art l-ohra illi dwarha qieghed jilmenta l-intimat Mallia u li ghaliha talab kumpens ukoll, ma hijex il-meritu tal-proceduri odjerni, kif korrettement irrilevaw il-Periti tal-Bord ukoll.

Ghalhekk, l-unika bicca art illi dana il-Bord ser jikkunsidra ghal-kaz odjerna hija dik indikata bl-Ittra F fil-pjanta P.D. 74/98/2.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-kontestazzjoni bejn il-kontendenti Kummissarju ta' l-Artijiet u l-intimati Mallia hija ukoll dwar id-daqs ta' l-art, fejn il-Perit tal-Kummissarju ta' l-Artijiet, il-Perit Joseph Mizzi, qiesha bhala "ta cirka tlieta u erbghin metri kwadri" filwaqt illi l-intimat Joseph P Mallia, bhala Perit Rene Buttigieg, qiesha bhala kejl ta' 52.97 metri kwadri (fol 6).

Jirrizulta illi l-Periti imqabbdin mill-Bord wasslu ghall-konkluzjoni illi l-art indikata bl-Ittra F fil-pjanta P.D. 74/98/2 hija tal-qies ta' 41.935 metri kwadri. (fol 166)

Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaqbel ma' tali konstatazzjonijiet.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi dwar l-asserzjoni ta' l-intervenut fil-kawza, Azzopardi Brothers Limited, il-Periti tal-Bord waslu ghall-konkluzjoni illi l-asserzjoni tas-socjeta Azzopardi Brothers Limited ma kienetx wahda valida peress illi l-art taghhom qatt ma setghet tmiss ma' l-art illi dwarha qieghed jiddecidi l-Bord. (fol 188)

Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaqbel ma' tali konstatazzjonijiet ukoll.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Kummissarju ta' l-Artjiet kien dispost jhallas is-somma ta' tmien mija u tmienja u hamsin Liri Maltin (Lm858) ghad-Dirett Dominju Perpetwu u erbghin Lira Maltin (Lm40) ghall-Utile Dominju Perpetwu ghall-art minnu indikata li kellha daqs ta' tlieta u erbghin metru kwadri .

Jirrizulta illi l-intimati Mallia sahqu illi huwa riedu jithallsu is-somma ta' elf u sitta u hamsin Liri Maltin u wiehed u disghin centezmu (Lm1,056.91) ghad-dirett dominju perpetwu u tlett elef, mitejn u tlettax-il Liri Maltin u hdax-il centezmu (Lm3,213.11) ghall-utile dominju perpetwu..

Jirrizulta illi l-Periti tal-Bord ikkonkludew illi, bir-rata ta' propjeta ikkalkolata abbazi tad-data ta' Settembru 2000, l-art illi huma kienu kkwantifikaw fil-qies ta' 41.935 metri kwadri, kif fuq ahjar deskritt, kellha valur komplessiv ta' Lm4123.88, li minnha, is-somma ta' mija u sebghin Liri Maltin u sitta u ghoxrin centezmu (Lm170.26) ghad-dirett dominju perpetwu u is-somma ta' erbat elef, mija u tlieta u ghoxrin Liri Maltin u tmienja u tmenin centezmu (Lm4123.88) ghall-utile dominju perpetwu, ossija aktar mit-talba originali ta' l-intimati.

Jirrizulta illi abbazi tal-proviso tal-Artikolu 25 (1) tal-Kap 88, "*l-ammont ta' kumpens li jigi determinat mill-Bord skond id-disposizzjoni (e) m'ghandhux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet".*

Jirrizulta illi abbazi ta' tali limitazzjonijet, il-Perit kkonkludew illi l-kumpens dovut ghandu jkun ta' mija u sebghin Liti Maltin u sittin centezmu (Lm170.26), ossija tlett mija u sitta u disghin Euro u sittin centezmu (€396.60) ghad-Direttarji u ta' erbat elef u disgha u disghin Liri Maltin u sitta u sebghin centezmu (Lm4,099.76) ossija disat elef, hames mija u disgha u erbghin Euro u sebgha u tmenin centezmu (€9,549.87).

Ghalhekk, il-Bord jasal ghall-konkluzjoni illi l-kumpens fuq indikat mill-periti ghandu jkun dak dovut lill-intimati Mallia.

Ikkunsidra

L-ahhar kontestazzjoni bejn il-kontendenti hija dwar minn meta kellu jinhadem l-imghax.

L-intimati jikkontendu illi l-art ilha pussess tar-rikorrenti ghal aktar minn erbghin sena, peress illi tifforma parti minn triq, u ghalhekkk iridu jiehdu interessi minn dakinhar.

Ir-rikorrenti, da parte taghhom, jikkontendu illi l-imghax ghandu jigi kkalkolat skond l-Art 12 (3) tal-Kap 88.

Il-Periti tal-Bord jikkontendu illi, la darba l-art kienet asfaltata u tifforma parti minn triq, allura l-imghax irid jigi kkalkolat minn dakinhar illi giet assfaltata.

Il-Bord ma jistax jaqbel ma tali konsiderazzjoni u dana peress illi l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 jaghmilha cara kif ghandu jigi kkalkolat l-imghax u, aktar importanti, l-intimati Mallia qatt ma indikaw data meta, skond huma, il-pussess tal-art meritu tal-kawza odjerna saret, u ghalhekk, il-Bord jqies illi d-data tat-tehid tal-pussess huwa dik ta' gimghatejn wara d-Dikjarazzjoni Presidenzjali tal-21 ta' Awissu 1997, ossija 5 ta' Settembru 1997.

Ikkunsidra

Il-Bord, finalment, jaghmel referenza ghad-divergenza bejn il-Periti dwar jekk tali art kellhiex titqies bhala fabrikabli jew le. Il-Bord josserva illi ghalkemm iz-zewgt abbli periti ma jiftehmux dwar jekk tali art hijex fabrikabbli jew le, jaqblu dwar il-valur tal-kumpens, u ghalhekk il-posizzjoni ta' dana il-Bord kif kompost dwar jekk l-art hijex fabrikabbli jew la ma tant taghmel differenza ghall-konkluzjonijiet milhuqa.

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 Joseph P Mallia u Maria Carmela sive Marlene Mallia ghad-Dirett DOminju Perpetwu u David Mallia u Dr Joseph G Mallia ghall-Utile Dominju Perpetwu, jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut, bicca art f'San Pawl il-Bahar tal-kejl ta' cirka tlieta u erbghin metri kwadri, li tmiss mal-Majjistral ma' propjeta' ta' Joseph P Mallia, mill-Lbic ma' ma' propjeta' ta' sidien incerti u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' David Mallia u ohrajn indikata bl-Ittra F fil-pjanta P.D. 74/98/2 u

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati Joseph P Mallia u Maria Carmela sive Marlene Mallia, bhala li ghandhom id-dirett Dominju Perpetwu is-somma ta' mija u sebghin Liti Maltin u sittin centezmu (Lm170.26), ossija tlett mija u sitta u disghin Euro u sittin centezmu (€396.60), u

Jordna lill-Kummisarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intmati David Mallia u Dr Joseph G Mallia, bhala li ghandhom l-utile Dominjium Perpetwu, is-somma ta' erbat elef u disgha u disghin Liri Maltin u sitta u sebghin centezmu (Lm4,099.76) ossija disat elef, hames mija u disgha u erbghin Euro u sebgha u tmenin centezmu (€9,549.87)

Jordna illi l-imghax lilhom spettanti a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 huwa dovut, fejn ghandu jigi puntwalizzat illi l-Kummissarju ha pussess ta' l-art in kwistjoni fil 5 ta' Settembru 1997.

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-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