Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 52/00 FDP

Kummissarju ta' l-Art

vs

Joseph P Mallia u Maria Carmela sive Marlene Mallia u, b'digriet datat 20 ta' Gunju 2003, Nicholas Azzopardi, bhala direttur u in rappresentanza ta' Azzopardi Brothers Limited, gie ammess bhala intervenut fil-kawza

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 sitt metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana ma' triq pubblika, mil-Lbic ma' propjeta' ta' sidien incerti u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' David Mallia, huwa ta' erbgha mija u hamsin Liri Maltin (Lm485).

L-intimati, madakollu, permezz ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Settembru 2000, ddikjaraw illi ma kienux qed jaccettaw i-kumpense stante illi kienu qed jitolbu hames mija u sitta u tmenin Liri Maltin (Lm586) 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-disposizzjonjiet tal-Kap 88.

Ra l-Avviz ta' Ftehim datat 11 ta' Settembru 2000 (fol 3), in-Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-president ta' Malta datat 11 ta' Settembru 2000 (fol 6), id-Dikjarazzjoni mill-President ta' Malta datat 14 ta'

Awissu 1997 u ippubblikata fil-21 ta' Awissu 1997 (fol 7) u l-Ittra Ufficjali ta' l-intimati datata 27 ta' Settembru 2000.

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-offerta hija baxxa wisq fic-cirkostanzi u mhix realistika

Kien ghalhekk illi l-intimati talbu illi jithallsu kumpens ta' hames mija u itta u tmenin Liti Maltin (Lm586) flimkien ma' l-imghax kalkolabbli minn meta infethet it-triq cirka tletin sena ilu.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Rene Buttigieg**, inkarikat mill-intimati w ir-rapport tieghu datat 15 ta' Settembru 2002 a fol 21 tal-process.

Ra l-affidavit tal-**Perit Joseph P Mallia** ippresentat fis 7 ta' Frar 2003.

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 l-affidavit ta' **Nicholas Azzopardi** ippresentat fit 12 ta' Lulju 2004 flimkien ma' dokumentazzjoni hemm annessa.

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 23 ta' Frar 2005.

Ra l-affidavit ta' Nicholas Azzopardi ippresentat fl-atti tal-kawza '***Kummissarju ta' l-Artjiet vs Joseph P Mallia et***', Rikors Nru 51/00, illi qed tinstema kontestwalment mal-kawza odjerna.

Ra ix-xhieda ta' **Peter Mamo** prodott mill-intimati moghtija fis 6 ta' Marzu 2006.

Ra ix-xhieda ta' l-intervenut fil-kawza Nicholas Azzopardi moghtija fis 6 ta' Marzu 2006.

Ra illi fis 6 ta' Marzu 2006 ir-rikorrenti talbu digriet minghand il-Bord dwar jekk l-intervenut fil-kawza ghandhux dritt illi jintervjeni fil-kawza.

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-intervenzjoni fil-kawza ta' Nicholas Azzopardi.

Ra illi fl-20 ta' Ottubru 2011 l-esperti il-Periti Renato Laferla u David Pace ippresentaw ir-rapport taghhom.

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fit 2 ta' Mejju 2012.

Ra in-nota ta' sotomissjonijiet ta' l-intimati Joseph P Mallia ippresentat fid 9 ta' Lulju 2012.

Ra illi l-intervenut fil-kawza ma ppresenta ebda nota.
Ra illi fid 9 ta' Mejju 2012 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra 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 fil 21 ta' Awissu 1997, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 14 ta' Awissu 1997 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 6 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 sitt metri kwadri u li tmiss mit-Tramuntana ma' trid pubblika, mil-Lbic ma' propjeta' ta' sidien incerti u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' David Mallia kien ta' erbgha mija u hamsa u tmein Liri Maltin (Lm485).

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:

- Peress illi meta harget l-ordni ta' l-espropriazzjoni, l-art in kwistjoni kienet gia tifforma parti minn triq pubblika ffurmata u asfaltata u kienet ghalhekk gia saret propjeta' tal-Gvern.
- Peress illi l-area u l-konfigurazzjoni tal-propjeta ta' l-intimati hija differenti minn dik murija fl-avviz peress illi kienet ta' 7.25 metri kwadri,
- Peress illi l-prezz illi kienu lesti jaccettaw kien ta' hames mija u sitta u tmenin Liri Maltin (Lm586)

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-Periti ippresentaw ir-rapport taghhom.

Jirrizulta illi l-Periti mqabbda mill-Bord waslu ghall-konsiderazzjonijet segwenti:

Minn dak kollu li ntqal hawn fuq l-esponenti jikkonklufu li, u dan kemm il-darba finalment jirrizulta li, apparti minn konsiderazzjonijiet ohra legalistici, l-Intervnut ma' kellux raguni ghaliex jippretendi li xi parti mill-art li qed tittiehed mill-Gvern setghet

> *kienet propjeta' tieghu u mhux tal-Intimati, l-art li tittiehed b'dan il-procediment, li taghmel il-qis ta' cirka 6 metri kwadri, kif deskritt fir-rikors promotur u* <u>*ghandha faccata fuq it-triq*</u>*, trid tigi, skond il-Ligi ikkunsidrata bhala* <u>*art fabrikabbli*</u>*, u illi huma qieghdin prezenzjalment jistmaw il-valur taghha, bhala propjeta' assoluta u libera u franka minn kwalumkwe pis u servita', u bil-prezz li kien korrenti ghal tali tip ta' art f'din il-lokalita' f'Settembru tas-sena 2000, u cior illi 'building site' ta' 21 piedi faccata b'100 pied fond, ossija 195 metri kwadri, kienet iggib ghoxrin elf Liri Maltin (Lm20,000), jigifieri Lm102.40 il-metru kwadru,* ***fil-prezz ta' sitt mija u erbghatax-il Liri MAltin u erbghin centezmu, (Lm614.40), ossija elf erbgha mija u wiehed u tletin Euro u sbatax-il centezmu (€1,431.17)****.*

In vista ta' dan, il-Periti waslu ghas-segwenti konkluzjoni:

> *U, fil-kaz li dab il-Bord ikun irid japplika d-disposizzjonijet tar-revizjoni tal-Ligi tat-2004, u cioe li qatt ma jista jigi "awardjat" lill-espropriati iktar minn dak li jkunu talbu, allura, f'dan il-kaz,* ***is-somma tigi ta' hames mija u sitta u tmenin Liri Maltin (Lm586), ossija elf tlett mija u hamsa u sittin Euro u centezmu (€1,365.01)****.*

Ikkunsidra

Jirrizulta illi ma huwiex kkontestat illi l-art meritu tal-kawza odjerna hija fabrikabbli, u ghalhekk tista titqies illi hija art fabrikabbli.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-kontestazzjoni bejn il-kontendenti Kummissarju ta' l-Artijiet u l-intimati Mallia hija d-daqs ta' l-art, fejn il-Perit tal-Kummissarju ta' l-Artijiet, il-Perit Joseph Mizzi, qiesha bhala "ta cirka sitt metri kwadri" (fol 4) filwaqt illi il-Perit ta' l-intimati Mallia, il-Perit Rene Buttigieg, qiesha bhala "kejl ta' 7.05 metri kwadri" (fol 22).

Jirrizulta illi l-Periti imqabbdin mill-Bord wasslu ghall-konkluzjoni illi "jaccettaw bhala korrett il-kejl tal-art ta' sitt metri kwadri" (fol 159).

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 u jghidu illi "l-art kienet ta' Mallia u mhux ta' xi hadd iehor" (fol 176-177)

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' Lm485 ghall-art minnu indikata li kellha daqs ta'sitt metri kwadri .

Jirrizulta illi l-intimati Mallia sahqu illi huwa riedu jithallsu is-somma ta’ Lm586 ossija €1365, ghall-art minnhom mehudha, illi huma ikkunsidraw illi kellha daqs ta’ 7.05 metri kwadri.

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’ sitt metri kwadri, kif fuq ahjar deskritt, kellha valur komplessiv ta’ Lm614.40, 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”.*

Ghalhekk, il-Bord jasal ghall-konkluzjoni illi l-kumpens dovut lill-intimati Mallia ghandu jkun ta’ Lm586 ossija €1365.

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.

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 jittrasferixxu bhala liberu u frank b’titolu ta’ xiri assolut bicca art f’San Pawl il-Bahar tal-kejl ta’ cirka sitt metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana ma’ triq pubblika, mil-Lbic ma’ propjeta’ ta’ sidien incerti u mix-Xlokk ma’ propjeta’ ta’ David Mallia, indikata bhala Plot G fil-pjanta esebita a fol 5 tal-process, liema art qed tkun dikjarata bhala fabrikabbli lill-Kummissarju tal-Artijiet u

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati Joseph P Mallia u Maria Carmela sive Marlene Mallia fil-valur ta' hames mija u sitt u tmenin Liri Maltin (Lm586), ossija elf, tlett mija u hamsa u sittin Euro (€1,365), oltre l-imghax lilhom spettanti a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 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