Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sitttax (16) ta' Dicembru 2015

Rikors Numru 21/98 FDP

Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Dr Paul J Farrugia u PL Hilda Ellul Mercer nominati b'digriet tat-22 ta' Jannar 1997 kuraturi deputati biex jirrappresentaw lis-sid jew sidien mhux maghrufa jew incerti ghal dak li jirrigwarda d-Dirett Dominju Perpetwu u Doris Mifsud ghan-nom u f'isem l-assenti Angela Thomas ghal utile dominju perpetwu

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta' l-Art fit-30 ta' Gunju tas-sena 198 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim datat 11 ta' Gunju 1992 fejn gew infurmati illi l-kumpens ghax-xiri assolut bhala franka u libera tl-bicca art fir-Zejtun li tifforma parti mill-fond 57 u 58, Triq San Duminku, tal-kejl ta' 212 metri kwadri, li tmiss mill-grigal ma' triq pubblika, mill-Punent ma' sqaq pubbliku, u mill-Lvant ma' propjeta' ta' Doris Mifsud, liema parti msemmija tikkonsisti, fil-livell ta' pjan terren, fi tlett kmamar u parti minn kawma tarag u bitha, u fil-livell ta' l-ewwel sular, fi tlett ikmamar, parti minn kamra u parti minn tarag, huwa ta' tlett Liri Maltin u erbgha u sebghin centezmu (Lm3.74) ghad-Dirett Dominju Perpetwu u ta' ghaxart elef, tlieta u hamsin Liri Maltin u sitta u ghoxrin centezmu (Lm10,053.26) ghall-Utili Dominju Perpetwu.

L-intimata Doris Mifsud, ghal-Utilie Dominju Perpetwu, permezz ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Novembru 1997, iddikjarat illi ma kienietx qed taccetta il-kumpens stante illi kienu qed jitolbu il-hlas tas-somma ta' disghin elf Liri Maltin (Lm90,000), filwaqt illi l-intimati Dr Paul J Farrugia u l-PL Hilda Ellul Mercer ghad-Dirett Dominju Perpetwu ma rrispondewx.

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti talab lill-Bord jordna lill-intimati biex jittraferixxu b'titolu ta' xiri assoluta bhala franka u libera l-propjeta' 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 illi l-intimat Dr Paul J Farrugia u l-PL Hilda Ellul Mercer gew notifikati fis 16 ta' Lulju 1998 filwaqt illi l-intimata Doris Mifsud giet notifikata fis 26 ta' Mejju 1999.

Ra in-nota fl-atti tal-Avviz ta' Ftehim datata 26 ta' Novembru 1997 ippressentata mill-intimata Doris Mifsud fejn sahqet illi l-valur minnha pretiz kien ta' disghin elf Liri Maltin (Lm90,000) (fol 10).

Ra id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 24 ta' April 1990 u in-notifika ta' l-istess illi saret fil 11 ta' Gunju 1992. (fol 11-12)

Ra l-Avviz ta' Ftehim datat 11 ta' Gunju 1992 (fol 16).

Ra ix-xhieda tal-**Perit Charles Buhagiar** moghtija fl-1 ta' Gunju 2001 u l-valutazzjoni minnu maghmulha u datata 22 ta' Mejju 2001 (fol 25)

Ra ix-xhieda ta' **Doris Mifsud** moghtija fid 19 ta' April 2002 u d-dokumentazzjoni minnha esebita (fol 33 – 35).

Ra illi fit 8 ta' Novembru 2002, il-Bord innomina lill-Periti Frederick H Valentino u Joseph Mizzi bhal Periti Teknici tal-Bord biex jassistuh.

Ra illi bejn it 8 ta' Novembru 2002 u is-16 ta' Ottubru 2008 saru 23 seduta fejn ma gara assolutament xejn.

Ra illi fis 16 ta' Ottubru 2008 l-intimati ddikjaraw illi ma kellhom ebda provi x'jippresentaw.

Ra illi fit 2 ta' April 2009 il-partijiet awtorizzaw lill-Bord jghaddi ghas-sentenza.

Ra illi, wara s-seduta ta' l-1 ta' Frar 2012, gie inserit fil-process ir-rapport tal-Periti Teknici illi kien gie redatt fl-24 ta' Lulju 2008, u li kien jghid li ma setghux jaslu ghal stima abbazi tal-provi prodotti.

Ra illi fis 7 ta' Marzu 2012, il-Bord appunta bhala Periti Teknici lill-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa sabiex jassistuh.

Ra in-nota tal-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa ippresentata fl-10 ta' Ottubru 2012 illi fiha irrilevaw illi hemm nuqqasijiet serji u diskrepanzi kbar fil-provi kif migbura u ghalhekk, peress illi ma setghhux jirrelataw, talbu direzzjoni mill-Bord.

Ra illi fit 13 ta' Novembru 2013 inghata digriet mill-Bord fejn l-Esperti Teknici gew diretti jikkunsidraw biss il-kejl illi jidher fid-Dikjarazzjoni tal-President li hemm a fol 12 tal-process.

Ra ir-relazzjoni ta' l-Esperti Teknici Alan Saliba u Joseph Briffa ippresentat fit 22 ta' Jannar 2014.

Ra illi fl-20 ta' Frar 2014 saru domandi in eskussjoni lill-Periti Teknici. (fol 112)

Ra illi fit 23 ta' Gunju 2014 gew ippresentati ir-risposti in eskussjoni tal-Periti Teknici.

Ra illi fit 22 ta' Ottubru 2014 il-kawza thalliet ghas-sentenza bil-fakulta tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fis 17 ta' Novembru 2014.

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet ta' Doris Mifsud ippresentata fit 12 ta' Dicembru 2014.
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, mill-provi prodotti, illi l-propjeta meritu tal-kawza odjerna, ossija 57/58, Triq San Duminku, Zejtun, kienet giet espropriata mill-Gvern permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President datat 24 ta' April 1990 u dana sabiex titwessa triq.

Jirrizulta illi fil 11 ta' Gunju 1992 tali Dikjarazzjoni kif ukoll l-Avviz ghall-Ftehim gew mibghuta lill-intimati u l-Avviz ghall-Ftehim gie notifikat lill intimati Dr Paul J Farrugia u PL Hilda Ellul Mercer fid 9 ta' Settembru 1997 u lill-Doris Mifsud fit 13 ta' Novmebru 1997. (fol 18)

Jirrizulta, mill-atti processwali, illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet offra ghall-propjeta is-sommom ta' tlett Liri Maltin u erbgha u sebghin centezmu (Lm3.74) ghad-Dirett Dominju Perpetwu u ta' ghaxart elef, tlieta u hamsin Liri Maltin u sitta u ghoxrin centezmu (Lm10,053.26) ghall-Utili Dominju Perpetwu.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimata Doris Mifsud kienet qed tippretendi, bhala kumpens, disghin elf Liri Maltin (Lm90,000) filwaqt illi l-intimati Kuraturi Deputati ma indikaw ebda kumpens rikjest.

Jirrizulta illi l-Periti Teknici tal-Bord, fir-rapport taghhom, ghamlu s-segwenti konkluzjoni:

> *"L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonjiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88), u bhala rizultat, huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data tas-<u>26 ta' Novembru 1997</u> ikkunsidrat fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Gvern fl-24 ta' April 1990 bhala parti minn fond uzat ghal skopijiet residenzjali jammonta ghal:*
>
> *(a) Tmienja u tmenin elf, sitt mija u sittax-il Euro (€88,616) ekwivalenti ghal erbgha mija u tmintax-il Euro kull metru kwadru (€418/mk) ghall-Utile Dominju Perpetwu*
> *(b) Erbat elef, sitt mija u erbgha u sittin Euro (€4,664) ekwivalenti ghal tnejn u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€22/mk) ghad-Dirett Dominju Perpetwu.*

Jirrizulta, mid-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti, illi l-Periti Teknici ikkunsidraw il-fatt illi l-propjeta kienet tinstab f'Urban Conservation Area filwaqt illi ma qablux mas-sottomissjonijiet tar-rikorrent illi, la darba tali propjeta kellha diffikultajiet biex tigi accessibbli bil-vettura, allura dana jnaqqas il-valur li kapaci ggib il-propjeta' fuq is-suq miftuh.

Il-Bord ma ghandu ebda raguni ghaliex ma jikkunsidrax bhala tieghu l-konkluzjonjiet milhuqa mill-Espert Teknici tieghu.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies bhala fabrikabbli stante illi precendetement kienet propjeta' illi twaqqat rizultat ta' twessiegh ta' triq.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ghandha tigi meqjusa bhala dik tat-9 ta' Mejju 1990, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni li saret fis 24 ta' April 1990, u dana abbazi ta' l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' tmienja u tmenin elf, sitt mija u sittax-il Euro (€88,616) ekwivalenti ghal erbgha mija u tmintax-il Euro kull metru kwadru (€418/mk) ghall-Utile Dominju Perpetwu u Erbat elef, sitt mija u erbgha u sittin Euro (€4,664) ekwivalenti ghal tnejn u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€22/mk) ghad-Dirett Dominju Perpetwu.
- A tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, l-imghax ghandu jiddekorri mid-9 ta' Mejju 1990 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 indikati fl-avviz jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut il-bicca art fiz-Zejtun li tifforma parti mill-fond 57 u 58, Triq San Duminku, Zejtun, tal-kejl ta' 212 metri kwadri, kif ahjar indikat fl-avviz.

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif gej:

(a) Erbat elef, sitt mija u erbgha u sittin Euro (€4,664) ekwivalenti ghal tnejn u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€22/mk) lill Dr Paul J Farrugia u PL Hilda Ellul Mercer bhala Kuraturi deputati biex jirrappresentaw lis-sd jew sidien mhux maghrufa jew incerti ghal dak li jirrigwarda d-Dirett Dominju Perpetwu.

(b) Tmienja u tmenin elf, sitt mija u sittax-il Euro (€88,616) ekwivalenti ghal erbgha mija u tmintax-il Euro kull metru kwadru (€418/mk) lill Doris Mifsud ghan-nom u f'isem l-assenti Angla Thomas ghall-Utile Dominju Perpetwu

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 18 ta' Frar 2016 fl-ufficju tar-rikorrenti u

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

Ir-rikorrenti ghandu jgharraf 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-9 ta' Mejju 1990 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 u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur