Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 27/00 FDP

Agent Kummissarju ta’ l-Art

vs

Ronald Pavia, Edwin Pavia, Annabelle Pavia, Mariella Pavia

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Agent Kummissarju ta’ l-Art fil-31 ta’ Mejju tas-sena 2000 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati b’Avviz ta’ Ftehim datat 27 ta’ Marzu 2000 fejn gew infurmati illi l-kumpens ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta’ bicca art f’Birkirkara tal-kejl ta’ madwar tlieta u erbghin metrri kwadri (43 mk) u tmiss mit-tramuntana ma’ propjeta ta’ Costantino Pace, mill-Punent ma’ propjeta’ ta’ Angolina Camilleri u ohrajn u minn Nofsinhar ma’ propjeta’ ta’ Angolina Camilleri huwa ta’ hamsa u ghoxrin Liri Maltin (Lm25).

L-intimati, madakollu, permezz ta’ ittra ufficjali datata 13 ta’ April 2000, ddikjaraw illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens stante illi kienu qed jitolbu tlett elef, hames mija u hamsin Liri Maltin (Lm3,550).

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-intimat ippresentat fid-19 ta’ Gunju 2000 fejn indikaw illi huma ma kienux qed jopponu t-talba purke l-kumpens xieraq ma jkunx ta’ anqas minn eltt elef, hames mija u hamsin Liri Maltin (Lm3,550).

Ra l-Avviz ghall-Ftehim datat 27 ta’ Marzu 2000 flimkien ma’ l-istima u pjanta ta’ l-art (fol 9-11)

Ra id-Dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta datata 19 ta' Jannar 1988 u in-Notifika tad-Dikjarazzjoni datata 27 ta' Marzu 2000 (fol 12-13)

Ra l-Ittra Ufficjali ta' l-intimati datata 13 ta' April 2000 u l-istima tal-Perit Louis Borg, da' parte ta' l-intimati, datata 10 ta' April 2000. (fol 14-15)

Ra ix-xhieda ta' **Joseph Pavia**, missier l-intimati, moghtija fit 12 ta' Ottubru 2002, fil 15 ta' Frar 2002, fis 6 ta' Dicembru 2002, fis 16 ta' Jannar 2004.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Louis Borg** moghtija fil 15 ta' Frar 2002.

Ra in-nota b'dokumentazzjoni varja ippresentata mill-intimati fl-10 ta' Gunju 2002.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Vincent Cassar**, fil-kwalita tieghu ta' Direttur Generali fid-Dipartiment tax-Xogholijiet Pubblici, moghtija fl-14 ta' Gunju 2002.

Ra ix-xhieda ta' **Martin Bajada**, Principal Technical Officer mal-Kummissarju tal-Artijiet, moghtija fl-14 ta' Gunju 2002.

Ra id-dokumentazzjoni esebita minn Joseph Pavia waqt ix-xhieda tieghu tas 6 ta' Dicembru 2002.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Carmen Sutton** moghtija fil 15 ta' Marzu 2004 u fl-20 ta' Gunju 2005 (fol 100).

Ra illi fl-20 ta' Gunju 2005 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati ippresentata fis 7 ta' Settembru 2005.

Ra illi fis 17 ta' Ottubru 2005 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippresentata fid 9 ta' Novembru 2005.

Ra it-trattazzjoni tal-konsulent legali ta' l-intimati moghtija fl-24 ta' April 2006 (fol 168!)

Ra illi fil 15 ta' April 2009 il-Periti Teknici imqabbda mill-Bord, il-Periti Joseph Mizzi u Frederick H Valentino ghamul access fuq il-post (fol 135)

Ra in-nota ta' l-intimati fejn esebew sentenza ta' kawza fl-ismijiet '***Kummissarju tal-Artijiet vs John Pace***' deciza minn dana il-Bord kif diversament kompist fid 19 ta' Frar 2009 u li tirrigwarda bicca art simili ghal dik meritu tal-kawza odjerna u li kienet vicin ta' l-istess art.

Ra illi, fl-ahhar, fis 27 ta' Ottubru 2011, gie ippresentat ir-rapport peritli tal-esperti teknici (fol 156).

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrent ippresentati fil 25 ta' Ottubru 2011.

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fil 21 ta' Novembru 2011.

Ra ir-risposta tal-esperti teknici ghad-domandi tar-rikorrenti ippresentat fit 12 ta' Jannar 2012. (fol 166)

Ra illi fil 11 ta' Gunju 2012, l-intimati ghamlu talba sabiex jigu ammessi fl-atti l-file tal-Works Department WD795/1983 li ghalihom sar referenza ghall-Esperti Teknici, liema talba ma gietx opposta mir-rikorrenti permezz ta' nota ippresentata fl-20 ta' Awissu 2012.

Ra illi fit-8 ta' Novembru 2012 l-Esperti Teknici regghu ippresentaw riposta ohra ghad-domandi tar-rikorrenti (fol 184).

Ra illi fit 8 ta' Novembru 2012 l-Esperti Teknici ippresentaw risposta ghad-domandi ta' l-intimati (fol 185)

Ra illi fl-10 ta' April 2013 xehed il-**Perit Ray Farrugia**, Direttur Generali tal-Works Department, illi esebixxa serje ta' dokumentazzjoni illi dwarhom il-partijiet qablu illi kellhom jigu esebiti wara illi l-istess partijiet raw il-file voluminuz fil-pussess tal-Works Department WD795/1983.

Ra ix-xhieda tal-Perit Ray Farrugia moghtija fis 26 ta' Marzu 2014. (fol 234)

Ra illi fil 21 ta' Mejju 2014 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

Ra ili fl-20 ta' Ottubru 2014 l-Esperti Teknici regghu ippresentaw rapport iehor in vista tax-xhieda ulterjuri illi giet miltuba titressaq mill-intimat. (fol 240)

Ra l-eskussjoni verbali illi saret lill-Esperti Teknici fl-14 ta' Jannar 2015.

Ra illi fl-14 ta' Jannar 2015 il-kawza regghet thalliet ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti ta' sottomissjonijet.

Ra is-sottomissjonijiet tar-rikorrent ippresentati fis 17 ta' Marzu 2015.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimati ippresentata fil 15 ta' April 2015.

Ra illi fil 15 ta' Lulju 2015, dana il-Bord kif kompost, ha konjizzjoni tal-process u halla il-kawza ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi fid-19 ta' Jannar 1988 harget Dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta fejn il-propjeta ta' l-intimati, ossija bicca art gewwa tal-Herba tal-kejl ta' 43 metri kwadri ttiehdet mill-Gvern sabiex tkun tista ssir it-triq illum maghrufa bhala Triq Tumas Fenech u li tghaqqad Triq Dun Karm, komunement maghrufa bhala il-bypass ta' Birkirkara, mal-parti ta' wara tal-Knisja ta' Birkirkara.

Jirrizulta mill-provi prodotti, u aktar precizament mill-Perit Ray Farrugia, illi l-Gvern ha il-pussess ta' l-art meritu tal-kawza odjerna fis 16 ta' Gunju 1987.

Jirrizulta illi Dikjarazzjoni fuq imsemmija giet notifikata lill-intimati fis 27 ta' Marzu 2000 fejn gew anke notifikati b'Avviz ta' Ftehim fejn il-Gvern kien dispost illi jhallas is-somma ta' Lm25 ghal-art illi giet meqjusa bhala agrikola tal-kejl ta' 43 metri kwadri.

Jirrizulta illi fit-13 ta' April 2000, l-intimat gharrfu lill-Kummissarju tal-Artjiet illi huma kienu disposti li jacettaw biss illi jithallsu s-somma ta' Lm3,500.

Jirrizulta illi, fl-ambitu tal-proceduri odjerni, il-Periti Teknici ghamlu r-rapport taghhom f'Awissu 2011fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Minn kalkoli li ghamilna, wara li esaminajna bir-reqqa d-diversi punti sollevati bejn il-partijiet, a bazi ta' pjanta officjali LANDS BRWG No: LD: 193C/84/2/A bid-data 23-11-1993, rigwardanti l-art espropriana Flot 1D, fil-kuntrada denominata Tal-Herba, Birkirkara, li abbazi taghha l-Ordinanza tikkwalifika bhala purament "art interkjuza" (minghajr ebda faccata fuq it-triq/sqaq esistenti) fi zmien in-Notice to Treat, inkluzi l-valuri tal-Benefikati edilizji ta' tlett ambjenti u bir, kif iddikjara wiehed mill-intimati waqt il-kors ta' l-access, jidhrilna li l-figura ta' kumpens ghandha tkun awmentata minn Lm25 libera u franka kif indikata mill-AIC Carmen Sutton fir-"re-valuation" taghha bid-data tat 28-9-1999 ghan-nom tar-rikorrenti, ghal Lm600 libera u franka (€1,397.60)"*

Jirrizulta illi, f'domandi in eskussjoni illi saru mill-intimati (fol 185), il-Periti Teknici ikkonfermaw illi l-art meritu tal-kwaza odjerna kellha titqies bhala "*art agrikola/rurali*" u kienet art '*interkjuza*' fis-sens illi "*ma jissemmew l-ebda faccati fuq toroq jew sqaqien esisteni*", u dana qieghed jinghad ghax fi-mument ta' l-access da parte tal-Periti Teknici, l-propjeta' kienet giet demolita u bdiet tiffurma parti minn triq illi ghaddiet minn go fiha.

Jirrizulta illi wara li l-intimati regghu talbu illi jressqu provi addizzjonali dwar ix-xoghlijilet illi kienu saru fil-lok ta' l-art meritu tal-kawza odjerna, l-Esperti Teknici wasslu ghall-konkluzjonijiet segwenti:

> *"Mehudin in konsiderazzjoni l-ahhar provi migjuba wara li kolla ghaddejna ghall-ewwel relazzjoni tad-29 ta' Awissu 2011, l-esponenti huma tal-fehema li, wara li analizzaw bir-reqqa kollha l-provi migjuba li tressqu fl-istadju ahhari ta' bejn Gunju 2012 u Mejju 2014, jirrisultalhom li ma hemm l-ebda divergenza mill-kalkoli w il-metodologija li konna ghamilna fl-ewwel rapport, anzi, pjuttost dan it-tieni rapport jikkonferma dak li kien gie inferit qabel minna stess fis-sens illi l-art esproprijanda, Plot (1D) li ghandu jiftiehem bhala l-fond Nru (10) fil-kuntrada demoniata Tal Herba, Birkirkara a bazi ta' l-istess Land Acquisition Ordinance, tikkwalifika bhala art ta' natura interkjuza bla ebda faccata fuq triq jew sqaq esistenti fil-periodu ta' l-Avviz ghall-Ftehim.*
>
> *Jigu inkluzi wkoll il-benefikati ta' bini ta' 3n ambjenti u bir kif kien gie dikjarat minn wiehed mill-istess intimati li kien presenti waqt l-access f'April 2009, bi stima ammontanti ghall €1,397.60 (Lm600), libera u franka bhala kumpens.*
>
> *Fejn jirriuzlta attwalment f'qabza sostanzjali ta' erbgha u ghoxrin darba aktar mill-istina inizzali ta' kumpens kif redatta mill-AIC Carmen Sutton fir-rivaluation taghha tat 28-9-1999."*

Jirrizulta illi, ghal darba ohra, l-intimati ghamlu eskussjoni, din id-darba verbali, tal-Periti Tekinici fejn, ghal darba ohra, ikkonfermaw il-konkluzjonjiet taghhom.

Tenut kont ta' dana kollu, il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

Ikkunsidra

Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies bhala art agrikola/rurali, interkjuza bla ebda faccata fuq it-triq jew sqaq esistenti.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jkun is-16 ta' Gunju 1987, u dana kif ikkonfermat mid-Direttur Generali tax-Xoghlijiet il-Perit Ray Farrugia fix-xhieda tieghu tas 26 ta' Marzu 2014.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-kejl ta' tlieta u erbghin metri kwadri (43 mk) gie stabbilit fil-valur ta' ammontanti ghall elf, tlett mija u sebgha u disghin Euro u sittin centezmu (€1,397.60) jew sitt mitt Liri Maltin (Lm600).
- L-imghax ghandu jiddekorri mis-16 ta' Gunju 1987.

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 Ronald Pavia, Edwin Pavia, Annabelle Pavia u Mariella Pavia jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut bicca art f'Birkirkara tal-kejl ta' madwar tlieta u erbghin metrri kwadri (43 mk) u tmiss mit-tramuntana ma' propjeta ta' Costantino Pace, mill-Punent ma' propjeta' ta' Angolina Camilleri u ohrajn u minn Nofsinhar ma' propjeta' ta' Angolina Camilleri u

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati Ronald Pavia, Edwin Pavia, Annabelle Pavia u Mariella Pavia fil-valur ta' elf, tlett mija u sebgha u disghin Euro u sittin centezmu (€1,397.60), 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 16 ta' Gunju 1987.

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-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