Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 5/12 FDP

Giovanna Caruana

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-17 ta' April 2012 fejn stqarriet illi hija sid dar bin-numru 67/68, Triq il-Gdida kantuniera ma' Triq l-Iljun, Bormla, li taghha kienet tircievi kera ta' gharfien fl-ammont ta' €130.44, liema kera qatt ma giet awmentata skond il-Ligi. Hija stqarriet illi b'att gudizzjaru pprezentat fid 29 ta' Marzu 2012, il-Kummissarju tal-Artijiet kien qieghed jgharrafha li permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President 386 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat 28 ta' Marzu 2012, dina l-propjeta kienet giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut u illi, ai termini tal-Artikolu 22 (11) tal-Kap 88, l-kumpens kien qieghed jigi kapitalizzat bir-rata ta' 1.4% tal-kera tal-gharfien dovuta sa daikinar u ghalhekk kienu qed joffru is-somma ta' disat elef, tlett mija u sbatax-il Euro u erbghatax-il centezmu.

Ir-rikorrent ikkontendiet illi l-kalkoli da parte ta' l-intimat kellhom ikunu fuq il-kera minima kif preskritt fil-Ligi, ossija €185 annwali, u ghalhekk kien qieghed jippretendi kumpens ta' €13,214.28.

Ra l-ittra tad-Direttorat ta' l-Artijiet datata 29 ta' Marzu 2012, id-Dikjarazzjoni Presidenzjali datata 28 ta' Marzu 2012 u il-pjanta maghha annessa, lkoll ippresentati mir-rikorrent.

Ra ir-risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet ippresentata fit-30 ta' April 2012 fejn ippremetta illi l-fond meritu tal-kawza odjerna kienu gew originalment espropriati permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur mahruga fil 25 ta' Frar 1949 u il-kera ta' gharfien pagabbli lir-rikorrenti kienet stabbilita a tenur ta' l-Artikolu 27 tal-Kap 88. Huwa sahaq illi l-kera ta' gharfien kif stabbilita fl-Artikolu 27 tal-Kap 88 huwa kumpens ghat-tehid furzat ta' art b'titolu ta' dominju pubbliku ghall-skopijiet pubblici, a differenza ta' kera kif stabbilita fl-Artikolu 1526(1) tal-Kap 16, li hija ftehim bejn zewgt partiijiet li flimkien liberalment jiftehmu prezz. Ghalhekk, l-intimat sahaq illi l-liberalizazzjoni u

regolament tas-suq tal-kera ma japplikax ghal kera ta' l-gharfien, stante illi l-Kap 88 hija ligi specjali li tirregola l-espropriazzjoni u ghalhekk ghandu japplika ghaliha l-principju '*lex specialis derogat generalis*'.

Ra illi fis-6 ta' Gunju 2012 ir-rikorrent inghata l-permess sabiex jaghmel talba addizzjoni fejn talab lill-Bord jiddikjara wkoll illi l-art mehduha ma kienetx in effetti destinata ghal skopijiet pubblici peress illi dejjem ntuzat u nbniet minn bank kummercjali.

Ra illi fil-31 ta' Awissu 2012 l-intimat ippresenta eccezzjoni ulterjuri ghal tali talba fejn sahaq illi l-fondi in kwistjoni ittiehdu ghal skopijiet pubblici.

Ra illi fis-6 ta' Frar 2013 ir-rikorrent ippresenta nota ta' referenzi fuq dak minnu mitlub.

Ra l-affidavit ta' **Giovanna Caruana** ippresentat fit 22 ta' Mejju 2013.

Ra illi fit-22 ta' Mejju 2013 ir-rikorrenti iddikjara illi ma kellhux aktar provi x'jippresenta.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat kif ukoll l-affidavit tal-Assistant Direttur **Margaret Falzon**, lkoll ippresentati fit-23 ta' Ottubru 2013.

Ra illi fit-23 ta' Ottubru 2013 l-intimat iddikjara illi ma kellhux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit-23 ta' Ottubru 2013 il-Bord innomina lill-Periti Joseph Briffa u Danica Mifsud sabiex jassistuh u sabiex jirrelataw dwar il-kaz.

Ra il-pjanti esebiti mir-rikorrenti fuq talba tal-Periti tal-Bord fit-22 ta' Jannar 2014.

Ra ir-relazzjoni tal-Periti Teknici tal-Bord ippresentat fit-18 ta' Gunju 2014.

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ippresentati fit-22 ta' Ottubru 2014.

Ra ir-risposta in eskussjoni tal-Periti Teknici ippresentati fis-26 ta' Marzu 2015.

Ra illi fl-20 ta' Mejju 2015 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Kummissarju ta' l-Artijiet ippresentata fis 16 ta' Gunju 2015.

Ikkunsidra

Il-Periti Teknici imqabbda minn dana il-Bord, fir-rapport taghhom, ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Jirrizulta, mill-provi, illi din il-propjeta, dar 67,68 kantuniera man-numru 23, Triq l-Ljun, Bormla, originalment giet espropriata b'titolu ta' pussess u uzu permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur tal-25 ta' Frar 1949. Illi sussegwentement, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar H Borg datat 30 ta' Settembru 1961, l-akkwist gie kkonvertit f'wiehed ta' Dominju Pubbliku u giet stabbilita il-Kera ta' Gharfien ghall-ammont ta' €130.44 fis-sena, li din ir-rikorrenti ilha tirceviha ghal zmien twil. TA min jghid illi il-Kera ta' l-Gharfien hija forma ta' kumpens ghat-tehud furzat ta' art b'titolu ta' Dominju Pubbliku u ghalhekk hija regolata bil-ligi li tirregola l-espropriju, cioe Kap 88*

tal-Ligijiet ta' Malta, u mhux dik li tirregola l-Kera. Dan qieghdinn nghiduh peress li r-rikorrenti qed titlob li tigi riveduta l-kera qabel il-kapitalizzazzjoni."

Il-Periti Teknici, imbghad, ghamlu s-segwenti konkluzjonjiet:

"Sussegwentement, ghal dak li gie relatat hawn fuq, il-Membri Teknici fic-cirkostanzi kellhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, cioe il-para 22 (11) (c) sabiex jistabilixxu l-kumpens ghal propjeta' de quo billi jikkapitalizzaw il-Kera ta' l-Gharfien, ossija €130.44 b'wiehed punt erbgha fil-mija (1.4%), li jammont ghal disghat elf, tlett mija u sbatax il-Euro u erbghatax-il centezmu (€9,317.14)"

Ikkunsidra

Jirrizulta mir-rapport tal-Periti Teknici, illi l-propjeta meritu tal-kawza odjerna kienet giet espropriata b'titolu ta' "*possession and use*" permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur tal-25 ta' Frar 1949.

Jirrizulta wkoll mir-rapport tal-Periti Teknici, illi b'kuntratt fl-atti tal-Nutar H Borg datat 30 ta' Settembru 1961, l-akkwist gie konvertit f'wiehed ta' dominju pubbliku u giet stabbilita l-kera ta' l-gharfien dovuta a tenur ta' l-Artikolu 13 (2) tal-Kap 88 u kalkolata abbazi ta' dak pprovdut fl-Artikolu 27 (13) ta' l-istess Kap 88 .

Jirrizulta illi, ghalkemm ebda minn dawna d-dokumenti, ossija id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur tal-25 ta' Frar 1949 u il-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar H Borg datat 30 ta' Settembru 1961, ma gew prodotti quddiem dana il-Bord, l-esistenza taghhom ma giex kontradett u ghalhekk il-Bord jqis illi l-fatti huma attwalment dawk fuq imsemmija.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi t-talbiet tar-rikorrenti huma principalment tnejn:

1. Il-kumpens moghti ma huwiex wiehed gust peress illi l-kera ta' gharfien li fuqu inhadem il-kumpens ma zdiedet qatt ghalkemm legalment kellha tizdied ghal minimu ta' €185 fis-sena
2. L-art mehduha ma ttedhietx ghal skopijiet pubblici peress illi ntuza u nbena bank kummercjali

<u>*Kumpens gust*</u>

Il-Bord josserva illi, dwar l-ewwel ilment taghha, hija qieghda tibbaza l-kaz kollu fuq il-fatt illi issa li l-Kodici Civili fl-Artikolu 1531 C, tipprovdi illi l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010 kellha tkun ta' mhux anqas minn €185 fis-sena.

Kif korrettement irrilevaw l-Espert Teknici fil-rapport taghhom, jirrizulta illi l-provvedimenti illi fuqhom ir-rikorrenti qieghda torbot l-argument kollu taghha jirrigwardaw "*kera ta' dar ta' abitazzjoni*" kif regolat fil-Kap 16 mentri, fil-kaz odjern, il-kera illi qieghda tigi konvertita f'kumpens abbazi ta' l-Artikolu 22 (11) tal-Kap 88 hija attwalment hlas totalment differenti minn dak kontemplat fil-Kap 16.

Jirrizulta, di fatti, illi tali kera, li hija kkunsidrata bhala '*kera ta' akkwist*' meta propjeta tittiehed ghall '*pussess u uzu'* u '*kera ta' gharfien*' meta propjeta tittiehed ghal '*dominju pubbliku*', ma ghandhiex titqies bhala kera kif stabbilita fil-Kap 16, izda ghandha titqies bhala kumpens mghoddi lis-sid ghat-tehid furzat da' parte tal-Gvern.

Jirrizulta wkoll illi ghalkemm ir-rikorrenti taghme referenza ghal decizjonijiet tal-Qrati nostrani dwar il-kwistjoni tal-kera, il-Bord josserva illi dawna jirrigwardaw il-kera kif regolata mil-Kodici Civili u mhux il-kera ta' l-Gharfien kif regolata mill-Kap 88 u ghalhekk ma humiex ta' rilevanza ghall-proceduri odjerni.

Ghalhekk, la darba l-kera stabbilita fil-kaz odjern ma hijiex dik ikkontemplata fil-Kap 16 kif fuq indikat, izda hija dik stabbilita fil-Kap 88, tali kera hija regolata unikament b'dak illi jinghad fil-Kap 88 u minn ebda ligi ohra.

Dana ghalhekk iwassal lill Bord jikkonkludi illi l-kumpens, la darba gie redatt fuq il-kera ta' l-gharfien vigenti fil-mument tal-akkwist assolut ta' l-istess propjeta u mahdum kif pprovdut fl-Artikolu 22 (11) (c) tal-Kap 88, huwa wiehed korrett skond il-Ligi.

Interess Pubbliku

Ir-rikorrent, waqt il-mori tal-kawza, ressaq talba addizzjonali fejn sahaq illi l-propjeta ma kienetx ittiehdet ghall-skopijiet pubblici peress illi kien hemm bank kummercjali fil-fond taghhom u ghalhekk dana ma kienx ittiehdet ghal skop pubbliku izda kien ttiehed ghal skop kummercjali.

Il-Bord jinnota illi r-rikorrenti ma ressqet ebda prova in sostenn ta' tali allegazzjoni, salv ritratti. Madanakollu, il-Bord josserva wkoll illi l-propjeta meritu tal-kawza odjerna kienet ittiehdet fil 25 ta' Frar 1949, jigifieri wara illi spiccat it-Tieni Gwerra Dinjija, u huwa ben maghruf illi l-lokalita' kollha fl-inhawi tal-propjeta meritu tal-kawza odjerna soffrew hsarat konsiderevoli rizultat ta' l-attakki ta' l-ghadu.

Il-Bord jinnota wkoll illi jirrizulta ampjament car fir-ritratti esebiti mir-rikorrenti stess a fol 61 sa 64 tal-process illi l-propjeta meritu tal-kawza odjerna attwalment tifforma parti minn korp ta' bini li inbena wara il-gwerra u li jinkorpora djar residenzjali varji filwaqt illi fis-sular ta' isfel hemm propjeta' kummercjali.

Peress illi ma ngiebet ebda prova illi turi li l-binja illi tinkorpora il-propjeta meritu tal-kawza odjerna ma hijiex qieghda tintuza ghal skopijiet pubblici, stante illi ritratt ma jistax jitqiesx bhala prova sufficjentit a' tali allegazzjoni, il-Bord jikkonkludi illi hemm ebda raguni ghaliex t-tehid tal-propjeta ma ghandhiex titqies bhala wahda ghal skopijiet pubblici.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Wara illi ra t-talba kkontemplata fir-rikors promotur u dik addizzjonali imqajjma fis 6 ta' Gunju 2012,

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kawza odjerna billi

Jilqa l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimat, u ghalhekk

Jichad it-talbiet attrici kollha.

Spejjez tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur