Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar 2016

Rikors Numru 1/91 FDP

Kummissarju ta' l-Art

vs

Salvatore Bezzina u, permezz ta' dirgiet datat 18 ta' April 1997, Anthony, Vicor u Angela Balzan, lkoll ahwa Bezzina, assumew l-atti flok Salvature Bezzina illi miet fil 11 ta' Lulju 1994 u Frances Bezzina

Il-Bord:-

Ra ir-rikors (fol 9) ippresentat mill-Kummissarju ta' l-Art fid-29 ta' Jannar tas-sena 1991 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati permezz ta' Ittra Ufficjali tal-21 ta' Novembru 1990, b'kopja ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 7 ta' Gunju 1985 (fol 7) u l-Avviz ta' Ftehim datat 21 ta' Novembru 1990 (fol 90) fejn gew infurmati illi bicca art f'Haz Zabbar li tinkludi bini mwaqqa' tal-kejl ta' elfejn tmien mija u tlieta u sittin metru kwadru (2,863 mk) u li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta' tal-werrieta ta' Giuseppe Mercieca, mill-Grigal u mill-Majjistral ma' triq pubblika kienet mehtiega ghal skopijiet pubblici u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut u l-kumpens ghal tali xiri assolut bhala franka u libera kien ta' hdax-il elf, erbgha mija u hamsin Liri Maltin u tnejn u tletin centezmu (Lm11,450.32).

L-intimati, permezz ta' ittra ufficjali datata 10 ta' Dicembru 1990, ddikjaraw illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens stante illi kienu qed jitolbu tmienja u erbghin elf Liri Maltin (Lm48,000).

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-disposizzjonijiet tal-Kap 88 (gia Kap 136).

Ra id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis-7 ta' Gunju 1985, in-Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 21 ta' Novembru 1990, l-Avviz tal-Ftehim datat 21 ta' Novembru 1990.

Ra ir-risposta ta' l-intimati ppresentata fit 8 ta' Mejju 1991 fejn sahqu illi l-kumpens offrut ma kienx accettabbli u huma jidhirlhom illi l-kumpens xieraq kellu jkun ta' mhux anqas minn tmienja u erbghin elf Liri Maltin (Lm48,000)

Ra illi bejn l-20 ta' Mejju 1991 u 6 ta' Dicembru 1993 saru erbghatax-il seduta fejn ir-rikorrent ma ghamel xejn ghajr illi jinforma lill-Bord fis 6 ta' Dicembru 1993 li "*x'aktarx li parti mill-art in kwistjoni ser tigi rilaxjata lill-intimati.*"

Ra illi bejn l-24 ta' Frar 1994 u it 22 ta' Ottubru 2006 saru erbghatax-il seduta ohra fejn ir-rikorrent baqa' ma ghamel xejn u l-Bord, fit-22 ta' Ottubtu 2006, idifferixxa l-kawza '*sine die*'.

Ra illi fl-1 ta' April 1997 ir-rikorrent talab illi l-kawza terggha titqieghed fuq il-lista "*ghax ghandu interess li l-kawza terggha titqieghed fuq il-lista biex issir it-trasfuzjoni tal-gudizzju*", u l-kawza regghet giet appuntat ghall 10 ta' April 1997.

Ra illi fis-17 ta' April 1997 sar ir-rikors tat-trasfuzjoni tal-gudizzju, li gie akkordat l-ghada, 18 ta' April 1997.

Ra illi fis-16 ta' Ottubru 1997 il-Bord, ghal darba ohra, gie infurmat li kien hemm possibbilta' ta' rilaxx ta' parti mill-art in kwistjoni favur is-sidien, ossija l-intimat, u ghalhekk intalab differiment ghal darba ohra.

Ra illi bejn is-16 ta' Ottubru 1997 fejn, ghal darba ohra, il-Bord kien gie mgharraf illi parti mill-art kienet ser tigi rilaxxjata u it-12 ta' Jannar 2001, saru ghaxar seduti ohra fejn ir-rikorrenti ma ghamel xejn u kien fit-12 ta' Jannar 2001 illi r-rikorrenti gharraf lill-Bord illi l-art, wara kollox, ma kienetx ser tigi rilaxxjata.

Ra illi fid-19 ta' April 2002 ir-rikorrenti gharrfu l-Bord li gew a korrent tal-fatt illi certa familja Formosa kienet qieghda tinsisti illi l-art hija taghhom u mhux tar-rikorrenti, u ghalhekk talbu differiment sabiex jirregolaw ruhhom.

Ra illi bejn id-19 ta' April 2002 u id 29 ta' Marzu 2004 saru sebgha seduti ohra fejn, ghal darba ohra, ir-rikorrenti ma ressqu ebda provi

Ra illi fil 31 ta' Mejju 2004, ir-rikorrenti ressqu, bhala xhud, lill-**Perit Alfred Briffa**, li kkonferma l-istima tieghu datata 5 ta' Novembru 1990 li tinstab a fol 2 tal-processu wara dakinhar ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jressqu.

Ra illi fl-24 ta' April 2006, wara tlett seduti fejn il-partijiet talbu differiment sabiex jirregolaw ruhhom, il-kawza giet differita ghal "*probabbli cessjoni*", liema kawza baqghet hekk differita ghal wiehed u tletin (31) seduta, u dana sad 9 ta' Ottubru 2013 meta l-intimati ippresentaw ittra tad-Direttora ta' l-Artijiet datata 1 ta' Marzu 2012 fejn ir-rikorrenti gharrfu lill-intimati b'dan li gej:

> *I refer to the recent discussions held between you and the Commissioner of Land regarding the valuation of land owner by your company.*
>
> *Please be infrmed that the freehold value of the land at Xghajra, area 2,863 sq.m shown as plot 8 on Department's plan LD153/84 has been estimated by an architect appointed*

by the Department at €2,667,598. Interests on this amount, from the date of occupation of the land by government amount to €2,079,129. In all €4,746,727.

Please inform us whether this amount is acceptable to you. In this case the Department will proceed to identify suitable government land which may be transferred to you in exchange with the compensation due to your company.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Fred H Valentino** moghtija fil-5 ta' Frar 2014 fejn esebixxa stima minnu redatta ghad-Direttur Generali tad-Dipartiment tal-Artijiet datata 20 ta' Jannar 2011 u li fiha l-istess Perit ghamel stima tal-art meritu tal-kawza odjerna fil-valur ta' €1,733,940 ossija Lm744,380. (Fol 143)

Ra illi sussegwentement l-istess valutazzjoni giet awmentata mill-istess Perit Fred H Valetino kif jidher minn ittra mibghuta lill-partijiet datata 30 ta' Jannar 2012 fejn ghamel stima gdida, din id-darba ta' €2,477.067.60, ossija Lm1,063,405 (fol 146-148)

Ra ix-xhieda tal-**Perit Robert Sant** datata 5 ta' Frar 2014

Ra illi fil-5 ta' Frar 2014 l-intimati iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fil-5 ta' Marzu 2014, wara illi r-rikorrenti gharraf illi ma kellux aktar provi, l-Bord ghadda biex jinforma lill-Periti Teknici tieghu, il-Perit Fred H Valentino u il-Perit Joseph Mizzi, illi setghu jirrelataw.

Ra illi fit-22 ta' Ottubru 2014, il-Bord gie mgharraf illi l-Perit Fred H Valentino kien gia esprima ruhu f'din il-kawza, kif jidher fix-xhieda tieghu aktar 'l fuq, u ghalhekk talab illi jinbidel.

Ra illi fit 22 ta' Ottubru 2014 il-Bord innomina lill-Perit Alan Saliba flok il-Perit Fred H Valentino.

Ra illi fis 7 ta' Jannar 2015 gie ippresenta ir-rapport tal-Periti Teknici (fol 157-162)

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ippresentati fit 12 ta' Gunju 2015.

Ra ir-risposti tal-Periti Teknici ippresentati fit 13 ta' Ottubru 2015.

Sema l-verbal tar-rikorrent illi sar fil 21 ta' Ottubru 2015 fejn iddikjara dan li gej:

Ir-rikorrent, f'dan l-istadju jiddikjara li b'referenza ghall-ittra mibghuta mid-Direttorat ta' l-Artijiet tal-1 ta' Marzu 2012 (fol 134) fejn kien hemm proposta ta' transazzjoni dwar l-art meritu tal-kawza odjerna, huwa qieghed jaccetta tali transazzjoni u jiddikjara wkoll li tali accettazzjoni saret ftit wara li ntbaghtet tali ittra.

Ra in-nota bid-dokumentazzjoni esebita mill-intimati fit 12 ta' Novembru 2015.

Ra illi fit 18 ta' Novembru 2015 il-partijiet qablu illi l-provi kienu maghluqa w il-kawza setghet tigi differita ghas-sentenza.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimati ippresentata seduta stante fit 18 ta' Novembru 2015.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fis-7 ta' Gunju 1985, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 29 ta' Mejju 1985 in rigward ta' bicca art f'Haz Zabbar li tinkludi bini mwaqqa' tal-kejl ta' elfejn tmein mija u tlieta u sittin metru kwasu u li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta' tal-werrieta ta' Giuseppe Mercieca, mill-Grigal u mill-Majjistral ma' triq pubblika

Jirrizulta illi fil-21 ta' Novembru 1990 intbghatet Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u l-Avviz ta' Ftehim fejn l-intimati gew mgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u illi kien qed jigi lilhom offrut Lm11,450.32.

Jirrizulta illi permezz ta' ittra ufficjali datata 10 ta' Dicembru 1990, l-intimati iddikjaraw illi ma kienux ser jaccettaw il-kumpens moghti, u dana ghaliex ma kienetx wahda realistika u talbu kumpens ta' Lm48,000.

Jirrizulta illi l-Periti Joseph Mizzi u Fred H Valentino kienu qed jassistu l-Bord izda, eventwalment, wara ili l-Perit Fred H Valentino ta' parir lill-partjiet waqt il-mori tal-kawza, l-istess Perit gie rimpjazzat bil-Perit Alan Saliba.

Jirrizulta illi l-Periti Membri Joseph Mizzi u Alan Saliba ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"<u>Punt 1:</u> L-art fil-kwistjoni tinsab biswit il-ground tal-football u ghandha ghamla rettangolari. Fuqha llum hemm mibni l-klabb tal-futboll. Triq il-Knisja twassal sax-xatt u minnha jidher il-bahar. Fid-data tat-tehid, din l-art kellha faccata fuq Triq il-Knisja u ghalhekk, fit-termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), din l-art tikkwalifika bhala fabrikabbli sa fond ta' 12-il qasba (25.12 metri) mit-triq. L-art in kwistjoni hija fonda 29.5 metri mit-triq u ghalhekk 2,440 metri kwadri minnha qed jigu kkunsidrati bhala fabrikabbli u l-kumplament, 423 metri kwadri, bhala agrikola.*
>
> *<u>Punt 2:</u> Skond Artikolu 27 91) (b) (i) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fid-data tan-notifika tad-Dikjrazzjoni mill-President, u cioe Novembru 1990.*
>
> *<u>STIMA:</u> L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjoniijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, 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 f'Novembru 1990, ikkunsidrat bhala parti fabrikabbli u parti agrikola, fl-istat illi kienet meta ttiehdet mill-Awtorita kompetenti fis 7 ta' Gunju 1985, jammonta ghal:*
>
> *Mija u tlieta u tmenin elf, erbgha mija u tlieta u ghoxrin Euro (€183,423), ekwivalenti ghal hamsa u sebghin Euro kull metru kwadru (€75/m.kw) ghall-parti fabrikabbli (2,440 mk) u Euro kull metru kwadru (€1/ m.kw) ghal parti agrikola (423 mk)"*

Jirrizulta, skond il-verbalijiet varji li saru quddiem dana il-Bord, kif ukoll id-dokumentazzjoni esebita quddiem dana il-Bord, illi l-partijiet ftiehmu dwar valur differenti minn dak stabbilit mill-Periti Teknici, u ossija ftiehmu illi l-art ghandha tigi stmata fil-valur ta' €2,667,598.

Jirrizulta madankollu, illi ghalkemm kien intlahaq tali ftehim bejn il-partijiet, kuntratt finali bejn il-partijiet baqa qatt ma sar u ghalhekk dana il-Bord kien mitlub illi jghaddi ghas-sentenza minkejja tali ftehim bejn il-partijiet.

Jirrizulta illi l-intimati jikkontendu illi l-fatt illi kien hemm transazzjoni bejn il-partijiet, dina ghandha tkun sufficjenti ghall-Bord sabiex jikkonferma tali ftehim fid-decizjoni tieghu.

Il-Bord josserva illi filwaqt, in principju, dan indikat mill-intimati huwa minnu, u di fatti, ftehim bejn il-partijiet waqt il-mori tal-kawza ghandu jitqies bhala ftehim bejn il-partijiet illi fuq qorti tista tghaddi ghas-sentenza, madanakollu, fil-kaz odjern, il-partijiet messhom kienu ukoll a korrent tal-fatt illi dana il-Bord huwa restritt bid-dettam tal-Ligi ossija il-Kap 88 li jaghmilha cara x'inhuma l-limtazzjonijiet ta' dana il-Bord, kif deciz mill-Legislatur inkarigat mill-legislar ghall-pajjiz. Il-Bord, kull ma jista jaghmel, huwa jimplimenta l-legislazzjoni li joghgbu jaghmel, minn zmien ghal zmien, il-Legislatur.

Hija ferm inkwetanti l-fatt illi l-partijiet donnhom riedu jwasslu lill-dana l-Bord sabiex jimxi kontra d-dettam tal-Ligi, ghall-beneficcju taghhom.

Jirrizulta, di fatti, illi, a tenur tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap 88, introdott permezz ta' Att XVII tas-sena 2004, jigifieri qabel ma intlahaq il-ftehim illi l-intimati qed jitobu li jigi implimentat, u ghalhekk applikabbli ghall-kaz odjern:

> *"kumpens li jiġi determinat mill-Bord skont id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet."*

Jirrizulta illi l-Artikolu 4(2) ta' l-Att XVII ta' l-2004 jikkontjeni disposizzjoni transitorja li tippreskrivi illi:

> *"Il-provvedimenti ta' l-artikoli 25 u 31 kif emendati b'dan l-artikolu japplikaw ghall-proceduri kollha anke dawk dwar art li fuqha hemm Dikjarazzjoni mahruga taht l-artikolu 3 ta' l-Ordinanza li tkun saret qabel ma jidhol fis-sehh dan l-artikolu."*

Kif qalet il-Qorti Kostitutzzjonali fil-kawza **Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et** (Rik 4/07) deciza fis 6 ta' Settembru 2010,

> *L-emenda in kwistjoni tippreskrivi li l-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet ma jistax jiffissa ammont ta' kumpens li "jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet." Fil-fehma tal-Qorti, din l-emenda sempliciment ikkristalizzat, b'ligi ossia disposizzjoni pozittiva, ir-regola tas-suq liberu, u cioe` li huwa l-bejjiegh li jistabbilixxi l-prezz ghall-bejgh talproprjeta` tieghu. Huwa veru li hawn mhux qieghdin nitkellmu fl-isfond ta' suq ghall-kollox liberu, imma fl-isfond ta' bejgh forzat, cioe` ta' esproprju. Pero` xorta wahda din il-Qorti hi tal-fehma li jaghmel sens u huwa logiku li din ir-regola, li l-bejjiegh jistabbilixxi fl-ewwel lok il-prezz ghal bejgh tal-proprjeta` tieghu, tibqa' l-istess ossia tkun applikata wkoll fil-kaz ta' esproprju.*

Jirrizulta illi fir-rikors promotur, l-intimati kienu qed iqisu bhala kumpens gust somma ta' mhux anqas minn Lm48,000, ossija €111,840.

Il-Bord, filwaqt illi jifhem illi l-intimati indikaw li l-kumpens gust kellu jkun "*ta' mhux anqas minn tmienja u erbghin elf Lira (Lm48,000)*" w il-fatt illi l-intimati naqsu milli jindikaw x'inhuwa l-oghla ammont ta' kumpens propost minnhom ma jistax jitqies mill-Bord li tali parametru kif rikjest mill-art 25 ma jesistix. Ghalhekk il-Bord iqis illi l-oghla ammont ta' kumpens miltub kien attwalment ta' Lm48,000, kif del resto indikat fl-Ittra Ufficjali tal-10 ta' Dicembru 1990.

Jirrizulta illi l-Periti Teknici tal-Bord wasslu ghall-konkluzjoni illi l-art kellha titqies in parti fabrikabbli u in parte agrikola u l-valur taghha kellu jkun ta' €183,423.

Dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord soggett naturalment ghall-limitazzjonijiet imposti fuqu bil-Ligi kif fuq ahjar spjegat.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies, kwantu ghal elfejn erbgha mja u erbghin metru kwadru (2,440 mk), bhala art fabrikabbli (2,440 mk) u kwantu ghal erbgha mija u tlieta u ghoxrin metru kwdru (423 mk), bhala art agrikola.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-21 ta' Gunju 1985, ossija gimghatejn wara l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 29 ta' Mejju 1985.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' mija u hdax-il elf, tmien mija u erbghin Euro (€111,840)
- L-imghax ghandu jiddekorri mit-21 ta' Gunju 1985.

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 dan billi

Jordna lill-intimati kif deskritti fl-avviz jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut art f'Haz Zabbar li tinkludi bini mwaqqa' tal-kejl ta' elfejn tmien mija u tlieta u sittin metru kwadru (2,863 mk) u li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta' tal-werrieta ta' Giuseppe Mercieca, mill-Grigal u mill-Majjistral ma' triq pubblika

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz ghal tali trasferiment fis-somma ta' mija u hdax-il elf, tmien mija u erbghin Euro (€111,840), 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 fit-12 ta' Gunju 1985.

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 27 ta' Mejju 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