Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 25/99 FDP

Guza Debono, Emmanuel sive Leli Galea, Nazzareon sive Zaren Galea, Frans Galea, Nicolina Galea u Mario Galea

Vs

Kummissarju ta' l-Art u l-Avukat

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-27 ta' Mejju tas-sena 1999 fejn ippremettew illi l-huma propretarji tal-porzjon diviza tal-art "Ta' Dardu", kuntrada tal-Kuncizzjoni tal-Imblat, limiti talposta, liema art ghandha kejl superficjali ta' cirka sitt punt tlieta tumoli (6.3 T).

Illi l-art 'de quo' giet espropriata in forza ta' disposizzjonijiet ta' l-Att I tal-1983 u cioe l-Att dwar Aerei ghall-Izvilupp tal-Bini u in forza ta' resoluzzjoni li ggib id-data tmintax (18) ta' Gunju 1985 mghoddija mill-Kamra tad-Deputati u mhabbra fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-ghaxra (10) ta' Lulju 1985, dikjarazzjoni tal-Ministru tax-Xoghlijiet u Djar giet approvata u bis-sahha taghha l-art fuq imsemmija giet dikjarata parti minn Area ghal Izvilupp ghall-Bini ghal finijiet tal-Att I tal-1983 – limiti tal-Mosta tal-Blata l-Gholja.

li tabbraccja diversi artijiet fl-istess lokalita inkluza l-art 'de quo'; lir-rikorrenti gew sussegwentement restitwiti dsatax-il elf disa mija u erbgha u sebghin metru kwadru (19,974 mk) u ghalhekk gew espropriati lill-familja Testaferrata tmienja u erbghin elf u wiehed u disghin metru kwadru (48,091 mk), ta liema art l-esponenti ghalhekk fadlilhom jediiet ghall-kumpens in forza ta l-Att I tal-1983.

Illi minkejja li l-Att I tal-1983 gie revokat, b'zewgt ligijiet sussegwenti, ossija Att X tal-1988 u Att I tal-1992 zamm operattir u validu fl-Artikolu 10 (2) (ii) id-drittijiet relattivi ghall-kumpens dovut lil xi persuna li jkollha dritt fuq jew interess f'xi art li ghaliha l-Art 5 tal-Att 1 tal-1983 japplika u l-Att tal-1992 fl-Artikolu 63 (2) (vi) rega salva din id-disposizzjoni.

Illi l-esponenti ghandhom interess illi jitolbu kumpens u ghalhekk talbu lill-Bord sabiex jiddikjara illi ghandhom interess illi jitolbu ghall-kumpens u ghalhekk jistabilixxi u jiffissa l-kumpens lilhom dovut, minghajr pregudizzju u b'reserva espressa ghal kull dritt interess tutela jew protezzjoni li l-esponenti intitolati ghaliha a tenur tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

Ra ir-risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet ippresentata fit-28 ta' Settembru 2000 fejn, filwaqt illi preliminarjament sahaq illi l-Avukat Generali mhuwex il-legittimu kontradittur, stqarr illi parti mill-art inghatat lura lir-rikorrenti bi tpartit versu l-valur ta' Lm880, u ghalhekk ikkontenda illi valur liberu u frank tal-propjeta rimanenti ghandu jkun ta' Lm1,056.44.

Ra l-estratt ta' l-att notarili ta' tpartit ippubblikat fit 12 ta' Marzu 1979 (fol 10) u l-istima tal-kumplament ta' l-art, imkejjla fil-qies ta' 3,773 metri kwadri, tal-perit Michael Schembri (fol 11).

Ra ix-xhieda tal-**Perit Michael Schembri** moghtija fit 12 ta' Jannar 2001 u fl-1 ta' Gunju 2001.

Ra ix-xhieda tar-rikorrent **Nazzareno sive Zaren Galea** moghtija fit 8 ta' Novembru 2002.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Mariello Spiteri** prodotti mir-rikorrenti u moghtija fil 31 ta' Frar 2003 fid-9 ta' Frar 2004, fl-4 ta' Ottubru 2004 u fil 31 ta' Ottubru 2005 kif ukoll ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra illi bejn 1 ta' Dicembru 2005 u l-2 ta' Ottubru 2008 saru 15-il seduta fejn il-kawza kienet differta ghal sentenza fuq l-eccezzjoni prelimiarni.

Ra illi fit 2 ta' Ottubru 2008, il-partijiet qablu illi ma kien hemm ebda htiega ta' sentenza preliminari.

Ra illi fl-20 ta' Ottubru 2008 il-Bord gie infurmat illi minn meta nfethet il-kawza, il-Periti Fred H Valentino u David Pace kienu ghadhom ma zammewx access, u ghalhekk il-Bord heggighom sabiex jaghmlu xogholhom.

Ra illi bejn it 12 ta' Marzu 2009 u l-20 ta' Jannar 2011 ir-rikorrenti ma ressqu ebda provi u fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2011 gharrfu lill-Bord illi kienu ser iressqu l-provi bl-affidavit.

Ra l-affidavit ta' **Guza Debono** ippresentat fil 5 ta' April 2011.

Ra illi fl-10 ta' Novembru 2011 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra il-kopja tal-Gazzetta tal-Gvern datata 10 ta' Lulju 1985 li fiha r-Resoluzzjoni mghoddija mill-Kamra tar-Rappresentanti fit 18 ta' Gunju 1985 giet ippubblikata (fol 109), esebit mill-intimat.

Ra ix-xhieda tal-Perit Mariello Spiteri illi xehed ghall-hames darba, din id-darba in kontro ezami, fil 11 ta' April 2012 u ra l-istima minnu prodotta (fol 119)

Ra ix-xhieda ta' tlett linji ta' Peter Mamo moghtija fit 3 ta' Ottubru 2012.

Ra illi fit 3 ta' Ottubru 2012 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta u ghalhekk il-Bord gharraf lill-Periti membri illi setghu jghaddu ghar-relazzjoni taghhom.

Ra illi fid 9 ta’ Ottubru 2013, wara hames seduti fejn l-Esperti baqghu ma espletawx l-inkariku taghhom, huma gew rimpjazzati bil-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa.

Ra illi fil 5 ta’ Frar 2004 ir-rapport tal-Periti Teknici ‘l godda gie inserit fil-process.

Ra id-domandi in eskussjoni tal-partjiet ippresentati rispettivament fit 3 ta' Marzu 2014 u fis 17 ta’ Marzu 2014.

Ra ir-risposti tal-Periti Teknici inseriti fil-process fis-seduta tas-16 ta’ April 2014 (fol 138) u fit-18 ta’ Gunju 2014 (143) ghad-domandi maghmulha mir-rikorrenti u l-intimat rispettivament

Ra illi fl-14 ta’ Jannar 2015 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta’ tan-noti.

Ra in-nota ta’ sottomissjonijet ta’ l-intimat ippresentata fit 3 ta’ Marzu 2015.

Ra in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentata fl-24 ta’ Marzu 2015.

Ra illi fil 15 ta’ Lulju 2015, dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz u differixxa l-kawza ghas sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi permezz ta’ risoluzzjoni illi ggib id-data ta’ tmintax (18) ta’ Gunju tas-sena elf disgha mija u hamsa u tmenin (1985), (fol 186) medda ta’ diversi artijiet fil-Mosta kif ahjar deskritti fl-att promotur gewwa territorju maghruf bhala ‘tal-Blata l-Gholja’, l-art meritu tal-kawza odjerna giet akkwistata mill-Gvern ta’ Malta bis-sahha illi kien jaghtih l-Att 1 tal-1983 maghruf ukoll bhala ‘Att ta’ l-1983 dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini’.

Jirrizulta, minn estratt esebit mill-intimat, illi permezz ta’ kuntratt pubbliku iffirmat bejn il-partijiet fit 12 ta’ Marzu 1979 (fol 10), il-Gvern ceda, a favur tar-rikorrenti, parti mill-art gia akkwistata, liema art kienet f’zewgt porzjonijet ta’ art, wahda tal-qies ta’ 566 mk u ohra tal-qies ta’ 2,468 metri kwadri.

Jirrizulta illi dana il-ftehim tat-12 ta’ Marzu 1979 kien attwalment kuntratt ta’ tpartit bejn il-partijiet, fejn ir-rikorrenti cedew a favur il-Gvern id-dritt ta’ kumpens fuq tali medda ta’ art, liema kumpens gie stmat fil-valur ta’ tmien mija u tmenin Liri Maltin (Lm880) filwaqt illi kontemporanjament il-Kummisarju tal-Artijiet ttrasferixxa b’titolu ta’ tpartit il-medda art fil-kejl kif fuq deskritt, ossija wahda tal-qies ta’ 566 mk u ohra tal-qies ta’ 2,468 metri kwadri.

Jirrizulta illi l-Gvern zamm ir-rimanenti art gia minnu mehudha fit-18 ta’ Gunju 1985.

Jirrizulta illi fis 27 ta’ Mejju 1999, ir-rikorrenti intavolaw il-proceduri odjerni sabiex jinghataw kumpens abbazi tal-Att 1 tal-1983 illi, ghalkemm revokat, baqa applikabbli abbazi tal-Att X tal-1988 u l-Att 1 tal-1992.

Jirizulta ampjament ippruvat, mid-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti, illi ghandhom jedd u interess fl-art illi giet akkistata mill-Gvern fl-18 ta’ Gunju 1985 u mgharrfa lill-kullhadd permezz ta’ pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta’ Lulju 1985 u ghalhekk, a tenur ta l-Artikolu 5 (3) tal-Att I tal-1983, ghandhom kull dritt illi jersqu quddiem dana il-Bord sabiex jitolbu l-kumpens.

Ikkunsidra

Il-Periti Teknici tal-Bord, fir-rapport taghhom ippresentat fil 5 ta' Frar 2014 (fol 130), jaghmlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"4. Din l-art giet espropriata in forza tad-disposizzjoniet tal-Att I tal-1983, cioe l-Att dwar Arei ghal Zvilupp tal-Bini. Jirrizulta illi parti mill-art b'kejl ta' 3.043 metri kwadri inghatat lura lir-rikorrenti.*
>
> *5. Permezz ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti qed jitlobu lill dan il-Bord sabiex jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-espropriazzjoni ta' din l-art b'kejl ta' 3,773 metri kwadri*
>
> *6. Il-Kummissarju tal-Artijiet offra €2,460.84 ghal din l-art skont stima tal-Perit Michael Schmebri datata 26 ta' Settembru 2000. Ir-rikorrenti ppresentaw stima tal-Perit Mariello Spiteri datata 31 ta' Mejju 2001 li evalwa l-art fil-kwistjoni fl-istess data fl-ammont ta' €1,866,792.45 ghal 18-il plot u €1,153,039.83 ghal 11-il plot, f'kaz li din l-art tintuza ghall-"housing". Ir-rikorrenti ippresentaw ukoll stima tal-istess Perit Mariello Spiteri datata 12 ta'Marzu 2009 fejn evalwa l-art fil-kwistjoni fl-istess data fl-ammont ta' €4,192,872 ghal-18-il plot u €2,562,310 ghal 11-il plot f'kaz li din lart tintuza ghall-'housing'.*
>
> *7. Illum, l-art in kwistjoni tikkonsisti parti minn Triq Antonio Miruzzi (1,163 mk), parti f'terraced houses (2,500km – 3 plots shah u 10 plots li jibdew minn fond ta' 27 metru sa 5 metri) u f'parti minnplot mhux zviluppat (110mk)*
>
> *8. Skond id-decizjoni ta' dan il-Bord tal-24 ta' Novmebru 2011 (7/96 fl-ismijiet 'Emanuel Borg vs Kummissarju tal-Artijiet) inghata kumpens ta' €2,375.96 ghal 2258.78 metri kwadri ta' art simili fil-Mosta (cioe amdwar €1.05 kull metru kwadru) li wkoll kienet ittiehdet taht l-istess Att tal-1983 dwar Arei ghal-Izvilupp tal-Bini.*
>
> *9. L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwr l-Akkwist (Kap 88) u kif ukoll id-disposizzjonijet tal-Ligi tal-1983 dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini (Att I tal-1983) u bhala rizultat ta' dan, il-propjeta' fil-kwistjoni ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola gall-finijiet tal-Ligi.*
>
> *10. Ghaldaqstant, l-esponenti Membri Teknici huma tal-opinjoni illi l-kumpens illi ghandu jithallas ghax-xiri assolut u bhala libera u franka tal-art fil-kwistjoni kif deskritta fid-dokumenti esebiti ghandu jigi ffissat flammont ta' tlett elef, disa mija u tnejn u sittin euro, ekwivalenti ghal Euro u hames centezmi kull metru kwadru (€1.05 mk)"*

Ikkunsidra

Jirrizulta illi, a tenur ta' l-Artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983 (esebit mir-rikorrenti a fol 190), dana jipprovdi illi :

> *"Kull art ghandha tigi stamata ghall-fini ta' kumpens li ghandu jithallas skond l-Artikolu 5 ta' dana l-Att* ***bhala raba jew moxa skond il-kaz****."*

Jirrizulta illi l-Perit tar-rikorrenti, il-Perit Marinello Spiteri, ippresenta zewgt stimi konfliggenti, wahda datata *12 ta'Marzu 2009 fejn evalwa l-art fil-kwistjoni fl-istess data fl-ammont ta' €4,192,872 ghal-18-il plot u €2,562,310 ghal 11-il plot f'kaz li din lart tintuza ghall-'housing' u ohra datata 31 ta' Mejju 2001 li evalwa l-istess art fil-kwistjoni fl-istess data fl-ammont ta' €1,866,792.45 ghal 18-il plot u €1,153,039.83 ghal 11-il plot, f'kaz li din l-art tintuza ghall-"housing".*

Jirrizulta, madanakollu, illi l-istima tal-Perit tar-rikorrent ma tinkwadrax ruhha fil-limiti stabbiliti mill-Att 1 tal-1983, ossija illi l-art tigi kkunsidrata bhala "raba jew moxa", u ghalhekk ma tistax titqies minn dana il-Bord.

Il-Bord, ghalhekk, filwaqt illi ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijet unanimi milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, stante illi huma konstatazzjonijiet gusti w in linea ta' dan stipulat fl-Att I tal-1983 kif rez applikabbli a tenur tal-Att X tal-1988 u l-Att I tal-1992, ta' art illi 'ex lege' kellha titqies bhala "*raba jew moxa*".

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jichad l-eccezzjonjiet ta' l-intimat,

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

Jiddikjara illi r-rikorrenti kif deskritti fir-rikors promotur illi lkoll ghandhom jedd illi jitolbu l-kumpens a tenur ta' l-Artikolu 5 (3) tal-Att 1 tal-1983; u

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuq deskritta fis-somma ta' fis-somma ta' €3,962 bl-imghax skond il-ligi kalkolabbli mit-25 ta' Lulju 1985, gimghatejn war ail-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati intjerament mill-intimat

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur