Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 28/00 FDP

Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Josette Pisani u, b'digriet tat 3 ta' April 2009, l-atti gew trasfuzi f'isem Maurice Pisani (in kwantu ghall 5/16 part indivisi), Anthony Spiteri u Mary Spiteri (in kwantu ghall 11/16 parti indivizi bejniethom)

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet fil-31 ta' Mejju tas-sena 2000 fejn ippremetta illi l-intimat gie notifikat b'Avviz ghall-Ftehim datat 2 ta' Awissu 2000 fejn gie infurmat illi l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut tal-Utile Dominju Perpetwu ta' bicca art f'Marsaxlokk, tal-kejl ta' 5,120 metri kwadri, li tmiss mill-Grigal ma propjeta' ta' Aldo Debono, mix-Xlokk ma' proprjeta' ta' Joseph Bruno Olivier u mil-Lbic ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa is-somma ta' tmien mija u tmienja u sebghin Liri Maltin (Lm878) ghas-sehem ta' Josette Pisani u is-somma ta' elf, disgha mija u tnejn u tletin Liri Maltin (Lm1,932) ghas-sehem tal-konjugi Spiteri.

L-intimati, permezz ta' ittra ufficjali datati 9 u 20 ta' Awissu 1999 ddikjaraw, fost affarjiet ohra, illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens, u l-konjugi Anthony u Mary Spiteri sahqu illi kienu qed jippretendu hlas ta' hamest elef Liri Maltin (Lm5,000) ghas-sehem taghhom ta' 11/16 filwaqt illi Josette Pisani sahqet illi kienet qed tippretendi hlas ta' hdax-il elf u mitejn Liri Maltin (Lm11,200).

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 (gia Kap 136).

Ra ir-risposta ta' l-intimati Anthony u Mary Spiteri ippresentata fit 28 ta' Gunju 2000 fejn sahqu illi l-kumpens offert ma kienx xieraq u kellu jkun skond l-istima li gia ppresentaw l-istess intimati.
Ra ir-risposta ta' l-intimata Josette Pisani ippresentata fl-4 ta' Mejju 2001 fejn sahqet, fost affarjiet ohra, illi illi l-prezz offert ma kienx xieraq u kellu jkun ta' Lm11,200, fkond stima illi ghandha.

Ra l-Avviz tal-Ftehim datat 2 ta' Awissu 1999 (fol 13), l-istima tal-perit tal-Kummissarju tal-Artijiet, il-Perit Godwin Drago (fol 14), il-pjanta ta l-art meritu tal-kawza odjerna (fol 15), in-Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta datata 2 ta' Awissu 1999 (fol 17), il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern ta' 26 ta' April 1988 tad-Dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta datata 18 ta' April 1988 (fol 18), l-Ittra Ufficjali responsiva ta' l-intimata Josette Pisani datata 20 ta' Awissu 1999 (fol 16) u l-istima tal-perit ta' l-intimat, il-Perit Emanuel Agius (fol 24).

Ra ix-xhieda tal-**Perit Emanuel Agius** moghtija fil 11 ta' Mejju 2001.

Ra illi fil 11 ta' Mejju 2001 l-intimata Josette Pisani ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Godwin Drago** moghtija fl-14 ta' Gunju 2002, fis-6 ta' Dicembru 2002.

Ra ix-xhieda ta' l-intimat **Anthony Spiteri** moghtija fis-6 ta' Dicembru 2002 u d-dokumentazzjoni minnu ppresentata permezz ta' nota.

Ra ix-xhieda tal-Perit Emanuel Agius moghtija in ezami u kontro ezami fis-16 ta' Jannar 2004.

Ra ix-xhieda ta' **Anthony Borg**, Principal Agricultural Officer, moghtija fl-1 ta' Marzu 2004 u d-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra ix-xhieda ta' **Anthony Spiteri**, prodott mill-intimati, moghtija fl-1 ta' Marzu 2004.

Ra illi fl-1 ta' Marzu il-Bord ikkonferma li ser jigi assistit mill-Periti Frederick Valentino u Joseph Mizzi.

Ra ix-xhieda ta' **Josette Pisani** mibgura quddiem l-Assistant Gudizzjarju Dr Leslie Cuschieri fis 27 ta' Jannar 2004.

Ra ix-xhieda ta' **Anthony Axisa** moghtija fil 31 ta' Mejju 2004.

Ra illi fid 9 ta' Frar 2005 il-kawza giet differita ghal finali trattazzjoni.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fil 25 ta' Mejju 2005 (fol 121)

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva ippresentata fil 11 ta' Dicembru 2006 (fol 134)

Ra illi fl-1 ta' Novembru 2007 il-Bord heggeg lill-Periti Membri sabiex jippresentaw ir-rapport taghhom.

Ra illi fit 30 ta' Marzu 2009 gie ppresentat rikors ta' legitimazzjoni tal-atti da' parte ta' Maurice Pisani wara il-mewt ta' martu, Josette Pisani, li gie akkordat fit 3 ta' April 2009.

Ra illi fl-10 ta' Novembru 2011, wara illi l-Periti Membri baqghu ma ghamlu xejn ghal erbgha snin shah u ma ppresentaw ebda rapport, il-Bord ghadda biex jissostitwihom bil-Periti Joseph Briffa u Alan Saliba.

Ra illi anqas minn tlett xhur wara, fis 7 ta' Frar 2012, il-Periti Membri ippresetaw ir-rapport taghhom (fol 177)

Ra lli fit 23 ta' Ottubru 2012 l-intimat ippresenta domandi in eskussjoni. (fol 181)

Ra ir-risposti tal-esperti teknici moghtija fis 26 ta' Ottubru 2012. (fol 182)

Ra illi d-domandi in eskussjoni tar-rikorrent gew ippresentati tardivament u ghalhekk ma gewx ikkunsidrat ghat-twegiba b'ordni tal-Bord.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Maurice Pisani ippresentati fid 9 ta' Mejju 2013.

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet tar-rikorrent Kummissarju tal-Artjiet ippresentata fit 12 ta' Gunju 2013.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimat Anthony Spiteri. Ippresentata fid 9 ta' Awissu 2013.

Ra illi fid 9 ta' Ottubru 2013 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

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

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi illi fit-18 ta' April 1988, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta l-art meritu tal-kawza odjerna, tal-kejl totali ta' 5,120 metri kwadri, giet espropriata bhala parti mill-art akbar ta' 97,974 metri kwadri mehudha mill-Gvern sabiex jinbena l-Power Station gewwa Delimara.

Jirrizulta illi kien biss fit-2 ta' Awissu 1999 illi r-rikorrent baghat l-Avviz ghall-Ftehim u n-Notifika tad-Dikjrazzjoni tal-President lill-intimati, u offra somma illi ma gietx accettata mill-intimati.

Jirrizulta mhux kontestat illi l-intimata Josette Pisani, u issa r-ragel taghha Maurice Pisani li assuma l-atti wara il-mewt ta' l-stess Josette Pisani, ghandha 5/16 parti mill-art meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta mhux kontestat illi l-intimati konjugi Anthony u Mary Spiteri ghandhom 11/16 parti mill-art meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta illi r-rikorrent offra lill Josette Pisani is-somma ta' Lm878 ossija €2046 ghas-sehem taghha u offra lill-konjugi Spiteri is-somma ta' Lm1,932 ossija €4502 ghas-sehem taghhom,

Jirrizulta illi Josette Pisani irrifjutat tali offerta u talbet kumpens ta' Lm11,200 ossija €26,096.

Jirrizulta illi l-konjugi Anthony u Mary Spiteri irrifjutaw l-offerta u talbu kumpens ta' Lm5,000 ossija €11,650.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Periti Teknici, fir-rapport taghhom ippresentat fis 7 ta' Frar 2012 (fol 177), jghidu s-segwenti:

> *"Is-sottofirmati, ikkunsidraw dan kollu, il-qies, il-lokalita' u fatturi ohra rigardanti l-art imsemmija u, skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola, u li ghalhekk fic-cirkustanzi, il-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jigi ffissat ghas-somma ta' disat elef, u mitt Liri Maltin (Lm9,100), jew wiehed u ghoxrin elf, mija u sebgha u disgin Euro u disgha u ghoxrin centezmu (€21,197.29).*
>
> *Ghaldaqstant, is-sehem ta' 5/16 appartenenti lill-Josette Pisani jammontaw ghal sitt elef, sitt mija u erbgha u ghoxrin Euro u hmistax-il centezmu (€6,624.15) u is-sehe ta' 11/16 appartenenti lill konjugi Spiteri jammonta ghall erbghatax-il elf, hames ija u tlieta u sebghin Euro u erbghatax-il centezmu (€14,573.14)*

Jirrizulta illi sussegwentement l-intimat ghamel domandi in eskussjoni fejn talabhom jindikaw ghal liema sena qieghda tirreferi dina l-istima u l-Periti rrispondew:

> *"L-istima taghna qieghda tirreferi ghad-data tan-notifika tal-Avviz tal-Ftehim. Ghalhekk il-valur li tajna huwa ghas-sena 1999"* (fol 182)

Il-Bord, tenut kont tal-konsiderazzjoni tal-Esperti Teknici taghha u wara illi hadet konjizzjoni tal-provi kollha mgbura quddiemu u s-sottomissjonijet illi saru, ma tara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet milhuqa mill-abbli Esperti tieghu.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies bhala art agrikola
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa t-11 ta' Mejju 1988, ossija gimghatejn wara id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 26 ta' April 1988, u dana a tenur tal-Artikoli 12 (2) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun:
    - Ghas-sehem ta' 5/16 apparetenenti lill Josette Pisani, u issa r-ragel taghha Maurice Pisani li assuma l-atti floka, sitt elef, sitt mija u erbgha u ghoxrin Euro u hmistax-il centezmu (€6,624.15)
    - Ghas-sehem ta' 11/16 appartenenti lill konjugi Anthony u Mary Spiteri, erbghatax-il elf, hames ija u tlieta u sebghin Euro u erbghatax-il centezmu (€14,573.14)
- L-imghax ghandu jiddekorri mit-11 ta' Mejju 1988.

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 jittrasferixxi bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut is-sehem taghhom tal-Utile Dominju Perpetwu ta' ta' bicca art f'Marsaxlokk, tal-kejl ta' 5,120 metri kwadri, li tmiss mill-Grigal ma propjeta' ta' Aldo Debono, mix-Xlokk ma' proprjeta' ta' Joseph Bruno Olivier u mil-Lbic ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa.

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz ghal tali trasferiment kif gej:

- Is-somma ta' sitt elef, sitt mija u erbgha u ghoxrin Euro u hmistax-il centezmu (€6,624.15) ghas-sehem ta' 5/16 apparetenenti lill Josette Pisani, u issa r-ragel taghha Maurice Pisani li assuma l-atti floka, u
- Is-somma ta' erbghatax-il elf, hames ija u tlieta u sebghin Euro u erbghatax-il centezmu (€14,573.14) ghas-sehem ta' 11/16 appartenenti lill konjugi Anthony u Mary Spiteri, 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-11 ta' Mejju 1988.

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