Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 7/02 FDP

Kummissarju ta' l-Art

vs

JVM Enterprises Limited

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta' l-Art fil-25 ta' Marzu tas-sena 2002 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghal-Ftehim datat 23 ta' Ottubru 2001 fejn gew infurmati illi bicca art fil-Mosta tal-kejl ta' madwar disgha (9) metri kwadri, li tmixx mill-Lbic ma' triq pubblika, mill-Grigal ma' proprjeta ta' Franksons Development Limited u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Albert Bezzina Wettinger kienet giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut u l-kumpens ghal tali xiri assolut bhala franka u libera kien ta' erbgha mija u hmsa u tmenin Liri Maltin (Lm485).

L-intimati, permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' Novembru 2001, ddikjaraw illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens stante illi kienu qed jitolbu prezz ta' Lm60 kull metru kwadru.

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 tas-socjeta intimata Ppresentata fil 15 ta' Mejju 2002 fejn qalet illi ma topponix ghat-trasferiment purke il-kumpens ikun fil-konfront tal-art kollha li qed tigi espropriata u mhux disgha metri kwadri biss, u dana versu pagament ta' Lm60 kull metru kwadru.

Ra id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 20 ta' April 2001 u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis 27 ta' April 2001, (fol 13), in-Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 23

ta’ Ottubru 2001 (fol 12), l-Avviz tal-Ftehim datat 23 ta’ Ottubru 2001 (fol 9), l-Istima tal-Perit tar-rikorrent, (fol 10) u l-Ittra Ufficjali ta’ l-intimati datata 16 ta’ Novembru 2001 (fol 8).

Ra illi fl-Ittra Ufficjali tas-socjeta intimata datata 16 ta’ Novembru 2001, l-istess socjeta intimata ddikjarat illi l-art in kwistjoni hija ta’ tmienja u disghin punt hamsa (98.5mk) metri kwadri u mhux disgha (9mk) metri kwadri.

Ra ix-xhieda ta’ **Emanuel Muscat** moghtija fis 7 ta’ Frar 2003 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita, inkluz il-kontratt ta’ akkwist tal-propjeta, inkluz l-art meritu tal-kawza odjerna, illi sar fil 5 ta’ Lulju 1991.

Ra illi fit 3 ta’ Mejju 2004 il-Bord qabbad lill-Periti David Pace u Frederick Valentino biex jassistuh.

Ra illi bejn it 3 ta’ Mejju 2004 u l-5 ta’ Frar 2009 saru ghoxrin seduta fejn ma gara assolutament xejn.

Ra lli fil 5 ta’ Frar xehed il-**Perit Joseph Falzon**, xhud tas-socjeta intimata, li ppresenta stima tieghu (fol 65).

Ra id-dokumentazzjoni ippresentata mir-rikorrent fit 8 ta’ Ottubru 2009.

Ra illi fit 8 ta’ Ottubru 2009 ir-rikorrent iddikjara illi ma klelux aktar provi x’jippresenta.

Ra ix-xhieda ta’ **Peter Mamo**, Operations Manager fi hdan it-Taqsima Propjeta tal-Gvern, ingunt mis-socjeta intimata u moghtija fl-24 ta’ Gunju 2010.

Ra ix-xhieda ta’ **Emanuel Muscat** moghtija fit 3 ta’ Marzu 2011 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra ix-xhieda ta’ **Emanuel Muscat** moghtija fis 26 ta’ Mejju 2011 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra illi fis 26 ta’ Mejju 2011 il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi w il-kawza giet differita ghall-prezentata tar-rapport.

Ra illi fit 22 ta’ Frar 2012, is-socjeta intimata ppresentat dokumentazzjoni ulterjuri ghall-konsiderazzjoni tal-periti Membri tal-Bord.

Ra illi fid 9 ta’ Ottubru 2013, fejn kienu ghaddew tmien seduti w il-Periti kienu ghaddeew ma ghamlux ir-rapport taghhom, il-Bord ghadda biex ibiddel il-Periti bil-Periti Joseph Briffa u Elena Borg Costanzi.

Ra illi fil 5 ta’ Frar 2014 il-Periti Joseph Briffa u Elena Borg Costanzi ghaddew biex ippresentaw ir-relazzjoni taghhom.

Ra id-domanda in eskussjoni tas-socjeta intimata ippresentati mis-socjeta intimata fis 26 ta’ Marzu 2014.

Ra ir-risposti in eskussjoni tal-Periti Teknici ippresentati fis 26 ta’ Mejju 2014. (fol 155)

Ra illi fit 18 ta' Gunju 2014 il-partijiet qablu illi l-kawza ssetghet tibqa differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrent Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fit 12 ta' Awissu 2014.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tas-socjeta intimata ippresentati fl-14 ta' Ottubru 2014.

Ra illi fil-15 ta' Lulju 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta' l-atti u diferixxa l-kawza ghs-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fis 27 ta' April 2001, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 20 ta' April 2001 in rigward ta' bicca art fil-Mosta tal-kejl ta' madwar disgha (9) metri kwadri, li tmixx mill-Lbic ma' triq pubblika, mill-Grigal ma' proprjeta ta' Franksons Development Limited u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Albert Bezzina Wettinger.

Jirrizulta illi fit-23 ta' Ottubru 2001 intbghatet Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u l-Avviz ta' Ftehim fejn s-socjeta intimata giet mgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u illi kien qed jigi lilhom offrut Lm485.

Jirrizulta illi permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' Novembru 2001, s-socjeta intimata iddikjarat illi ma kienetx ser taccettaw il-kumpens moghti, u dana ghaliex il-kejl kellu jkun ta' 98.5 metri kwadri u mhux 9 metri kwadri u r-rata applikabbli kellha tkun ta' Lm60 kull metri kwadru, b'total mitlub ta' Lm5,910.

Jirrizulta illi fit-3 ta' Mejju 2004 il-Bord qabbad lill-Periti David Pace u Frederick Valentino izda ebda rapport ma gie qatt ppresentat.

Jirrizulta illi l-Periti fuq imsemmija gew sostitwiti bil-Periti Joseph Briffa u Elena Borg Costanzi fid-9 ta' Ottubru 2013 u fil 5 ta' Frar 2014 ippresentaw ir-rapport taghhom.

Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Kif jirrizulta mill-atti, l-intimati huma sidien tal-art bejn il-Mosta u n-Naxxar, maghrufa bhala 'ic-cens tas-Sghajtar', fi Triq il-Qalbiena, Mosta, tal-kejl ta' 9 metri kwadri, illi tmiss ma' art pubblika, li giet akkwistata mill-Gvern bis-sahha tad-Dikjarazzjoni tal-President 363, ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas 27 ta' April 2001 bhala plot 2 ghall skopijiet dettati mid-Dipartiment tat-Toroq.*
>
> *Ir-rikorrenti gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 23 ta' Ottubru 2001 ippresentat fil 25 ta' Marzu 2002 illi l-Awtorita' Kpmpetenti hija lesta biex thallas is-somma ta' erbgha mija u hamsa u tmenin LiriMaltin (Lm485). Huma ma accettawx dan il-valur talbu kumpens ta' sittin lira maltin kull metru kwadru u qed jitolbu lill-Bord sabiex jiddeciedi u jistabilixxi l-ammont ta' kumpens li ghalih ghandhom jedd l-intimat.*
>
> *Peress illi l-kaz imur lura ghal qabel ma giet in vigore l-Ordinanza il-gdida dwar l-akkwist ta' artijiet, Kap 88 fit 2006, il-Membri Teknici applikaw l-Ordinanza vigenti fil-2001 sabiex wasslu ghan-natura tal-art in kwistjoni u il-valur taghha.*

Illi l-intimat ghamel referenza ghal kuntratt datat 4 ta' Gunju 2010. Illi peress illi tali kuntratt sar fl-2010, dan m'ghandu l-ebda rilevanza mal-kaz odjern.

L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita', il-forma ta' l-art u kif ukoll id-disposizzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) vigenti fil 2001, u bhal rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din i-propjeta' kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera w franka minn sidha volontarjament fid-data tan-notifika tal-Avviz ghall-Ftehim, jigifieri 2002, ikkunsidrata bhala art fabrikabbli intima ghall-formazzjoni ta' Triq, jammont ghal elf mitejn u wiehed u hamsin Euro (€1,251) ekwivalenti ghal mija u disgha u tletin Euro kull metru kwadru (€139 mk)

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni mis-socjeta intimata dwar liema pjanti ikkunsidraw fil-kalkoli taghhom, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

'1. Il-Periti Teknici hadu in konsiderazzjoni kemm il-pjanta P.D. Nru 7_2001 tal-Govt Property Division fejn ir-rikorrenti gew mitluba bbiex jersqu ghall-kuntratt ghall-Plot Nru 2 immarkata fuqha u skond l-Avviz Nru 363 iddatata 27 ta' April 2001 fil-Gazzetta tal-Gvern u li hija sugggett ta' din il-kawza, kif ukoll il-Pjanta tal-Land Registry Nru 070705 082"

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni mis-socjeta intimata dwar Jekk l-area f'dawn il-pjanti attwalment juri 98.5 metri kwadri u mhux 9 meri kwadri, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

'2. L-area fuq il-Pjanta tal-Land Registry hija ferm akbar minn 9 metri kwadri, izda din il-pjanta hija irrilevanti ghal kaz odjern.

3. Il-pjanta tal-Govet Property Division turi biss dik il-parti triangolari ta' 9 metri kwadri, u din hija parti zghira mill-area indikata fuq il-pjanta tal-Land Registry; izda hija il-parti ta' 9 metri kdwari biss li hija meritu ta' dina l-kawza (sottolinjar tal-Bord)

4. Lill-Membri Teknici jirrizultalhom li l-parti espropriata u meritu ta' din il-kawza tifforma parti minn triq principali, izda ma kkonstataw l-ebda diffikulta' fil-kejl ghax il-pjanti relattivi huma cari bizzejjed.

Jirrizulta illi dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord fl-ottika tal-limitazzjonijiet imposti fuqu bil-Ligi.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies bhala art fabbrikabbli u fil-qies ta' 9 metri kwadri.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-12 ta' Mejju 2001, ossija gimghatejn is-27 ta' April 2001.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' elf mitejn u wiehed u hamsin Euro (€1,251)
- L-imghax ghandu jiddekorri mill-12 ta' Mejju 2001.

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 kif deskritti fl-avviz jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut bicca art fil-Mosta tal-kejl ta' madwar disgha (9) metri kwadri, li tmiss mill-Lbic ma' triq pubblika, mill-Grigal ma' proprjeta ta' Franksons Development Limited u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Albert Bezzina Wettinger u

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lis-socjeta intimata kif deskritta fl-avviz fis-somma ta' elf mitejn u wiehed u hamsin Euro (€1,251), 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 fl-12 ta' Mejju 2001

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 18 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