Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 26/00 FDP

Agent Kummissarju ta' l-Art

vs

San Antonio Holdings Limited

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta' l-Art fil-31 ta' Mejju tas-sena 2000 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati b'kopja ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 8 ta' Mejju 1991 u l-Avviz ta' Ftehim datat 27 ta' Marzu 2000 fejn gew infurmati illi bicca art fil-Mosta tal-kejl ta' 152 metri kwadri li tmiss mill-Lbic ta' propjeta' tal-Gvern, mit-Tramuntana u mill-Grigal ma' proprjeta ta' Blockrete Limited kienet giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut u l-kumpens ghal tali xiri assolut bhala franka u libera kien ta' elf, mitejn u hamsin Liri Maltin (Lm1,250).

L-intimati, permezz ta' ittra ufficjali datata 17 ta' April 2000, ddikjaraw illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens stante illi kienu qed jitolbu ferm aktar.

Kien ghalhekk illi r-rikrorenti 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 id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 8 ta' Mejju 1991 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis 17 ta' Mejju 1991 (fol 10), in-Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datat 27 ta' Marzu 2000 (fol 9), l-Avviz tal-Ftehim datat 27 ta' Marzu 200 (fol 6), l-istima tal-Perit Godwin Drago w il-pjanta maghha annessa (fol 7 u 8) u l-Ittra Ufficjali ta' l-intimati datata 17 ta' April 2000 (fol 12).

Ra ix-xhieda tal-Perit Godwin Drago moghtija fid 19 ta' April 2004.

Ra illi fid 9 ta' Frar 2005 gew appuntati bhala Periti tal-Bord il-Periti David Pace u Frederick h Valentino sabiex jassistu l-Bord.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mis-socjeta intimata fl-10 ta' April 2006 (fol 44).

Ra illi fil 21 ta' Frar 2005 ir-rikorrent kienet talab illi jappella minn digriet moghti fid 9 ta' Frar 2005 fejn intlaqet talba tas-socjeta intimata sabiex it-traskrizzjoni tax-xhieda tal-Perit Joseph Mizzi moghtija fil-kawza 2/02 tigi inserita fil-kawza odjerna.

Ra illi fil 11 ta' Marzu 2010 inghata digriet fejn tali talba giet michuda.

Ra l-affidavit tal-Perit Joseph Mizzi ippresentat fl-24 ta' Gunju 2010.

Ra illi fl-24 ta' Gunju 2010 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellhux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit 28 ta' April 2011 is-socjeta intimata iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Ra illi r-rikorrenti, fit 3 ta' Ottubru 2012, regghu ippresnetaw id-dokumentazzjoni illi kienet gia esebita mar-rikors promotur.

Ra illi fit-3 ta' Ottubru 2012 il-Bord talab lill-Periti Teknici sabiex jirrelataw dwar il-kaz.

Ra illi fis-6 ta' Marzu 2013, il-Bord irrimpjazza lill-Periti Teknici bil-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud.

Ra illi l-Periti mnehhija David Pace u Fred H Valentino, kienu tardivament ippresentaw rapport fejn qalu illi ma setghu jaslu ghal ebda konkluzjoni, u l-Bord ma hax konjizzjoni ta' tali rapport inkonklussiv.

Ra illi l-Periti Teknici Alan Saliba u Danica Mifsud ippresentaw ir-rapport taghhom fid 9 ta' Ottubru 2013. (fol 108 – 113)

Ra il-pjanta tal-lokal annessa mis-soceta intimata fit 23 ta' Jannar 2014.

Ra illi fil-11 ta' Dicembru 2014 il-Periti Membri intalbu jerrghu jaccedu fuq il-fond stante illi s-socjeta intimata ma kienetx presenti dakinhar ta' l-access.

Ra illi l-Periti Membri ghamlu rapport iehor li gie ppresnetat fis 16 ta' April 2014. (fol 127 – 133)

Ra id-domandi in eskussjoni tas-socjeta intimata ippreentati fl-14 ta' Awissu 2014.

Ra ir-risposti tal-Periti Teknici ppresentati fit 22 ta' Ottubru 2014. (fol 138)

Ra illi fit 22 ta' Ottubru 2014 il-kawza thalliet ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-Nota ta' Sottomissjonijet tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fl-10 ta' Novembru 2014.

Ra illi fil 15 ta' Lulju 2015 dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-atti u differixxa l-kaz ghan-nota ta' sottomissjonijet tas-socjeta intimata.

Ra illi fl-14 ta' Ottubru 2015 is-socjeta intimata ddikjarat illi kienet qed tistrieh fuq il-provi illi hemm u li ma kienx hemm htiega ta' nota ta' sottomissjonijet.

Ra illi fl-14 ta' Ottubru 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fis 17 ta' Mejju 1991, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 8 ta' Mejju 1991 in rigward ta' bicca art fil-Mosta tal-kejl ta' 152 metri kwadri li tmiss mill-Lbic ta' propjeta' tal-Gvern, mit-Tramuntana u mill-Grigal ma' proprjeta ta' Blockrete Limited.

Jirrizulta illi fis-27 ta' Marzu 2000 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 Lm1,250.

Jirrizulta illi permezz ta' ittra ufficjali datata 10 ta' Awissu 1981, l-intimati iddikjaraw illi ma kienux ser jaccettaw il-kumpens moghti, u dana ghaliex l-art tiswa ferm aktar.

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu zewgt rapporti, wiehed fit 2 ta' Ottubru 2013 u iehor fl-24 ta' Frar 2014 u, ghalkemm il-konkluzjonijet huma l-istess, il-Bord ser jaghmel referenza ghat-tieni rapport taghhom (fol 127 sa 133).

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

> *"Punt 1: Mir-ricerka fuq 'survey sheets', jirrizulta li l-ar in kwistjoni kienet tinsab vicin hafna ta' bini tat-Teknopartk, li kien esistenti fis-sena 1991.*
>
> *Punt 2: Skond id-Disposizzjonijiet Tranzitorji tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), il-valur tal-art ghandu jkun il-valur illi jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President, jigifieri, f'dan il-kaz, f'April/Mejju 2000.*
>
> *Punt3: L-art fil-kwistjoni tikkwalifika bhala <u>art agrikola</u> billi fid-data tat-tehid, cioe' fis-sena 1991, l-art kienet agrikola billi ma kienetx f'distanza ta' inqas minn 91.4 metri minn 'built up area', imkejla matul it-triq. Dan skond ma jirrizulta mill-pjanti u mill-'aerial photo' fl-atti.*
>
> *Stima: L-esponent Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) 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 fid-data ta' April/Mejju 2000, ikkunsidrata bhala art agrikola, jammont ghal tlett elef u erbghin Euro (€3,040).*

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

> *'L-art in kwistjoni giet kwalifikata bhala agrikola billi, fid-data tat-tehid, 1991, l-art ma kienetx f'distanza ta' inqas minn 91.4 metri minn 'built-up'area'.*
>
> *Skond il-Kap 88, il-kriterji ta' art tajba ghal bini huma d-distaza ta' 91/4 metri minn 'built-up' area, imkejla matul it-triq fejn 'built-up area' hija zona b'tul ta' 137.2 metri jekk zviluppabbli fuq iz-zewgt nahat tat-triq jew b'tul ta' 274.2 metri jekk zvilupabbli fuq naha wahda biss fejn 50% minnha tkun mibnija.*

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 agrikola.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-1 ta' Gunju 1991, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 8 ta' Mejju 1991, liema pubblikazzjoni saret fil 17 ta' Mejju 1991 skond 12 (2) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' tlett elef u erbghin Euro (€3,040)
- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tat-tehid ta' l-art skond l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, jigifieri mit-1 ta' Gunju 1991.

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 lis-socjeta intimata tittrasferixxi bhala libera u franka b'titolu ta' xiri assolut bicca art fil-Mosta tal-kejl ta' 152 metri kwadri li tmiss mill-Lbic ta' propjeta' tal-Gvern, mit-Tramuntana u mill-Grigal ma' proprjeta ta' Blockrete Limited u

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz is-somma ta' tlett elef u erbghin Euro (€3,040), 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-1 ta' Gunju 1991.

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