Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sbatax (17) ta' Frar 2016

Rikors Numru 9/10 FDP

Michael Scicluna (ID 709224M), Carmela Ellul, Nicholas Bonello, Victor Bonello, Mario Bonello, Joseph Schembri, Nicolas Schembri, Marianna Schembri, Miriam Schembri, Rosanna Axiaq, Felicianne Schembri, Antoine Schembri, Frans SchemBri, Marica Schembri, Anton Schembri, Nicola Ellul, Consolata Calleja, Rose Schembri, Nazzareno Vassallo

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fuq indikati fit 22 ta' Marzu 2010 fejn ippremettew illi permezz ta' Avviz Nru 428 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Gunju 1993, il-Kummissarju tal-Art ippubblika Avviz ghall-Akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku tal-fond bin-numru 23, Sqaq Qajjied, Siggiewi, liema fond kienet ilha akkwistata minn l-istess Kummisarju b'titolu ta' pussess u uzu sa mit 8 ta' Lulju 1975. Ir-rikorrenti sahqu illi huma kienu s-sidien tal-fond u huma kienu gew mgharrfa, permezz ta' Ittra Ufficjali tat 2 ta' Marzu 2010 mill-intimat, li l-kera li kienu qed joffru ghall-fond kien ta' €29.35 fis-sena.

Ir-rikorrenti stqarrew illi l-postijiet ilum il-gurnata gew demoliti u hemm ghaddejja triq fejn qabel kien hemm il-fond, bir-rizultat illi huma kkontendew illi l-post kellu jitqies bhala sit fabrikabbli.

Ir-rikorrenti insistew illi qed jippretendu kumpens gust li ghandu jithallas lilhom bhal kera ta' dana il-fond kien ta' €5,440 fis-sena, u dana skond stima illi kellhom f'idejhom.

Ghalhekk l-esponenti talbu lill-Bord jiffissa l-ammont ta' hamest elef u erbgha mija (€5,400) bhala kera gusta ghall-propjeta indikata jew ghall art indikata, u dana bhala kumpens gust.

Ra illi, wara ta' digriet tat 12 ta' Awissu 2011, ir-rikorrenti ziedu t-talba billi talbu lill-Bord jordna lill-intimat, abbazi ta' l-Artikolu 19(1) tal-Kap 88, sabiex johrog ordni biex jixtri l-art meritu tal-kawza u, f'kaz li l-Bord johrog tali ordni, ma jiehux konjizzjoni ta' l-ewwel talba taghhom.

Ra ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fil 15 ta' April 2010 fejn sahqu illi l-kera kif offerta kienet wahda gusta w korretta.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Dennis Camilleri** moghtija fis 7 ta' Ottubru 2010 kif ukoll iz-zewgt stimi tieghu.

Ra illi fis 7 ta' Ottubru 2010 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

Ra in-nota b'dokumenti esebiti mill-intimat fit 23 ta' Novembru 2010.

Ra il-verbal tal-access tal-Periti Teknici, liema access sar fit 18 ta' Jannar 2011.

Ra illi fid 9 ta' Marzu 2011 ir-rikorrenti ghamlu t-talbu aktar 'l fuq gia indikata lill-Bord sabiex jawtorizza talba addizzjonali fis-sens illi l-Bord jordna lill-intimat sabiex jixtri l-art meritu tal-kawza odjerna a tenur ta' l-Artikolu 19 (1) tal-Kap 88.

Ra il-kjarifika ghat-talba fuq indikata u maghmulha mir-rikorrenti, liema kjarifika saret fl-20 ta' Gunju 2011.

Ra in-nota bid-dokumentazzjoni ippresentat fis 6 ta' Lulju 2011 mill-intimat fuq rikjesta tal-Periti Membri.

Ra illi fit 12 ta' Awissu 2011 il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti, gia aktar 'l fuq imsemmija, ghat-talba addizzjonali mitluba fid 9 ta' Marzu 2011 filwaqt illi laqghet ukoll ir-rikjesta ta' l-istess rikorrenti fejn talbu illi l-Bord, f'kaz illi jiddeciedi favorevolment it-talba abbazi tal-Artikolu 19 (1) tal-Kap 88, ma jiehux in konsiderazzjoni l-ewwel talba taghhom, ossija dik ta' kera gusta.

Ra in-nota ippresentata fis 26 ta' Ottubru 2011 b'referenza ghal sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet '**Maria Mifsud vs Kummissarju tal-Artijiet et**' deciza fl-14 ta' Ottubru 2011.

Ra l-Ittra Ufficjali datat 2 ta' Marzu 2010 ippresentata mir-rikorrenti fit 12 ta' Marzu 2012 (fol 55).

Ra ir-relazzjoni tal-Periti Membri ippresentat fis 26 ta' Settembru 2012 (fol 63).

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru fit 28 ta' Novembru 2012 mir-rikorrenti.

Ra ir-risposti in eskussjoni illi sar fis 6 ta' Frar 2013. (fol 71)

Ra illi fis 7 ta' Marzu 2013 dana il-Bord, diversament kompost, talab lill-Perit Teknici jirrelataw ukoll dwar it-talba addizzjonali tar-rikorrenti ibbazata fuq l-Artikolu 19 (1) tal-Kap 88.

Ra ir-relazzjoni addizzjonali tal-Periti Teknici ippresentat fl-20 ta' Mejju 2013 (fol 78).

Ra illi fit 22 ta' Mejju 2013 il-Bord ikkonceda zmien xaghrejn lill-partijiet sabiex jippresentaw id-domandi in eskussjoni taghhom ghat-tieni rapport.

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru fil 15 ta' Lulju 2013 u li gew risposti fl-10 ta' Ottubru 2013.

Ra id-domandi in eskussjoni li saru mill-intimat in konnessjoni mat-tieni rapport taghhom u ppresentati fis 6 ta' Awissu 2013 izda illi gew sfilzati mill-Bord fl-4 ta' Frar 2014 stante illi gew ppresentati tardivament.

Ra illi fis 6 ta' Novembru 2013 il-parti qablu illi l-kawza setghet tigi differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentata fit 30 ta' Jannar 2014.

Ra illi dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kawza fil 21 ta' Ottubru 2015 u ordna lir-rikorrenti jaghmlu n-nota ta' sottomissjonijet illi kienu ghadhom ma ghamlux sas-seduta ta' wara.

Ra illi fil 11 ta' Dicembru 2015 ir-rikorrenti ippresentaw in-nota ta' sottomissjonijet taghhom u ghalhekk il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti kienu propretarji tal-fond 23, Sqaq il-Qajjied, Siggiewi, liema propjeta kienet giet espropriata b'titolu ta' '*uzu u pussess*' permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat **8 ta' Lulju 1977**.

Jirrizulta illi, sussegwentement, permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Gunju 1993, dana il-fond giet akkwistat mill-Gvern b-titolu ta' dominju pubbliku, u l-istess fond eventwalment gie demolit sabiex tinghadda triq.

Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali tat-2 ta' Marzu 2010, l-intimat offra '*kera ta' gharfien*' lir-rikorrenti ta' €29.35.

Jirrizulta illi r-rikorrenti kienu qed joggezzjonaw ghal tali gharfien, peress illi kienu qed jitolbu kera ta' €5,440 fis-sena.

Jirrizulta illi, fil-mori tal-kawza, ir-rikorrenti ressqu talba addizzjonali fejn, abbazi ta' l-Artikolu 19(1) tal-Kap 88, stante illi kienu ghaddew aktar minn ghaxar snin mill-akkwist b'titolu ta' uzu u pussess, talbu lill-Bord jordna lill-intimat jixtri l-propjeta' b'titolu ta' dominju pubbliku.

Jirrizulta illi ghalhekk, il-Bord huwa rinfaccjat b'zewgt talbiet u huwa kostrett illi jiddeciedi fl-affermattiv biss wahda miz-zewgt talbiet stante illi, kif ammess mir-rikorrenti stess, f'kaz illi l-Bord jordna lill-intimat jghaddi ghall akkwist tal-propjeta tar-rikorrenti, allura ikun superfluwu illi jikkonsidra il-valur tal-kera ta' l-gharfien.

Ikkunsidra

Il-Bord josserva illi, qabel ma jaghmel referenza ghall-konkluzjonijet ta' l-abbli Periti Teknici tieghu, huwa mehtieg illi il-kwistjoni dwar liema talba ghandha tintlaqa ghandha tigi kkunsidrata, u ghalhekk huwa opportun illi tigi kkunsidrata inizzjalment it-tieni talba tar-rikorrenti, ossija dik illi l-Bord jordna lill-intimat jixtri b'titolu ta' dominju pubbliku l-propjeta' meritu tal-kawza odjerna.

L-Artikolu 19 (1) illi abbazi taghha ir-rikorrenti qed jaghmlu t-tieni talba taghhom, tghid is-segwenti:

> *Meta l-art tkun ġiet akkwistata minn awtorità kompetenti għal użu jew pussess għal dak iż-żmien li l-bżonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu, is-sid jista', wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha jkun ittieħed pussess mill-awtorità kompetenti, jitlob lill-Bord biex joħroġ ordni sabiex l-art tinxtara jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew titbattal fi żmien sena mid-data tal-ordni, u l-art tiġi mbattla jew tkun akkwistata b'dominju pubbliku jew mixtrija b'kumpens illi jiġi ffissat skont id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, jew ta' xi Ordinanza li tbiddel jew imdaħħla minflok din l-Ordinanza.*

Tali artikolu jipprovdi, in succint, illi meta l-Awtorita tkun akkwistat b'titolu ta' '*uzu jew pussess*' propjeta ghal skopijiet pubblici, wara illi jghaddu ghaxar snin, is-sidien huma intitolati jitolbu illi dina jew tinxtara b'dominju pubbliku jew inkella titbattal fi zmien ordnat.

Jirrizulta, mill-atti, illi originalment, l-fond kien gie akkwistat b'titolu ta' '*uzu u pussess*' permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ippubblikat fit 8 ta' Lulju 1977.

Jirrizulta, <u>madanakollu</u>, illi, <u>**qabel**</u> ma nbdew dawna l-proceduri, tali fond kien gie akkwistat b'titolu ta' '*dominju pubbliku*' permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ippubblikat fit-<u>**18 ta' Gunju 1993**</u>.

Illi ghalhekk, jirrizulta illi l-propjeta hija <u>**gia**</u> akkwistata b'titolu ta' dominju pubbliku mill-intimat, u ghalhekk, il-Bord ma jistax jerggha jordna l-akkwist ta' tali propjeta stante illi dina hija gia propjeta ta' l-intimat.

Kif qal il-Bord, diversament kompost, fil-kawza '**Michael Scicluna vs Kummissarju ta' l-Art**' deciza fl-10 ta' April 2013,

> *Rikapitulati dawn il-fatti, jokkorri issa li tkun deciza l-ewwel talba, jigifieri dik sabiex dan il-Bord jordna x-xiri tal-art jew it-tehid taghha b'dominju pubbliku. Din it-talba izda, u minkejja li l-intimat ma wiegibx ghaliha, ma tistghax tintlaqa'. Dan ghaliex, fit-termini tal-artikolu 19(1) tal-Kap 88, il-Bord jista' jordna li l-art tinxtara jew li tkun akkwistata b'titolu ta' dominju pubbliku meta tkun precedentement akkwistata ghall-uzu u pussess.*
>
> *L-art kienet fil-fatt mehuda ghall-iskop l-ahhar imsemmi izda dan l-uzu kien konvertit sussegwentement kif inghad supra minn wiehed ta' uzu u pussess ghal wiehed ta' dominju pubbliku. Issa la darba l-ligi ma tirravvizax il-possibilita li art mehuda b'titolu ta' dominju pubbliku ghal aktar minn ghaxar snin tintitola lis-sid li jitlob li l-Bord johrog ordni li tinxtara, isegwi illi ordni ta' xiri ma jistghax jinharreg meta l-akkwist ikun wiehed b'titolu ta' dominju pubbliku. L-art fil-fatt hija gia mehuda b'titolu ta' dominju pubbliku. Huwa minnu illi r-rikorenti jinsab f'sitwazzjoni fejn il-kumpens lilu dovut f'kaz li l-Bord kellu jordna x-xiri tal-art kien ser ikun ta' €74,540 kif irrelataw ulterjorment il-periti membri ta' dan il- Bord, izda <u>la darba mhux konsentit ordni bhal dan meta l- art gia ttiehedet b'titolu ta' dominju pubbliku, din l-ewwel talba qed tkun michuda anke ghaliex l-art gia ttiehdet b'titolu ta' dominju pubbliku</u> (sottolinjar ta' dana il-Bord);*

Dana il-Bord huwa limitat bid-dettam tal-Ligi illi l-abbli Legislatur jaghzel illi jikteb, minn zmien ghal zmien, u huwa car illi l-poter kkontemplat fl-Artikolu 19 (1) huwa restritt biss ghal kazijiet fejn l-intimat ghad ghandu titolu ta' '*uzu jew pussess*' u l-ebda titolu iehor.

Fil-kaz odjern, l-intimat issa ghandu titolu ta' '*dominju pubbliku*' u ghalhekk il-poter moghti lill-dana il-Bord a tenur ta' l-Artikolu 19(1) ma ghandhux aktar applikabbli.

Ikkunsidra

Ikkunsidrat it-tieni talba tar-rikorrenti, ossija illi l-Bord jordna l-akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku da parte ta' l-intimat u, ghalhekk, jiffissa l-kumpens gust ghal tali akkwist, il-Bord ser jghaddi biex jikkunsidra l-ewwel talba tar-rikorrenti, ossija dik sabiex jigi ffissat l-kera gusta dovuta lilhom.

Il-Periti Teknici, dwar tali rikjesta, fir-rapport taghhom jghidu s-segwenti:

> *Huma kkunsidraw dan kollu, kif ukoll id-disposizzjonjiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88). Jirrizulta illi l-kumpens illi offra l-intimat gie stabblit permezz ta' valutazzjoni tal-Perit Michael Schembri, skond ic-certifika tieghu datat 13 ta' Settembru 2000. Din l-istima hija bbazata a tenur tal-Art 27 tal-Kap*

88. Il-valur tal-kera ta' gharfien gie stabbilit permezz ta' zieda ta' 40% fuq il-kera skond l-Artikolu 27 (13) tal-imsemmi Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta..

Bhala rizultat ta' dan, l-esponenti jirrikonoxxu l-imsemmija valutazzjoni tal-Perit Michael Schembri u jistabilixxu li l-valut li ghandu jithallas bhala kumpens huwa €29.35 fis-sena ghall fond Nru 23, gia 22, Sqaq Qajjied, Siggiewi.

Dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord dwar il-kera ta' l-gharfien offruta mill-intimat lir-rikorrenti.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jichad it-talba imressqa mir-rikorrenti fid-9 ta' Marzu 2011 sabiex il-Bord jordna lill-Kummissarju tal-Artijiet jixtri l-art meritu tal-kawza odjerna ai termini tal-Artikolu 19 (1) tal-Kap 88

Jiffissa l-kera ta' gharfien dovuta lir-rikorrenti ghall-fond 23, Sqaq Qajjied, Siggiewi, fis-somma ta' disgha u ghoxrin Euro u hamsa u tletin centezmu (€29.35) fis-sena.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu a kariku tar-rikorrenti.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur