Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha tlieta u ghoxin (23) ta' Novembru 2016

Rikors Numru 15/02 FDP

Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Maria u Vincenza xebbiet ahwa Pullicino, Paolina armla Pullicino, Anthony Victor u Mario, ahwa Pullicino u, b'digriet tas 27 ta' Jannar 2003, assumew l-atti Anthony, Victor, Bernard, Edward u Mary Anne, lkoll ahwa Pullicino u Yvonne Pullicino bhala usufruttwarja tal-assi ereditarji, wara l-mewt ta' Mario Pullicino u, b'digriet tas-26 ta' Marzu 2003 Stephanie Mose' Pullicino, Patricia Curmi u Graziella, lkoll ahwa Pullicino assumew l-atti ta' Anthony Pullicino wara l-mewt tieghu

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta' l-Art fil-31 ta' Mejju tas-sena 2002 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim datat 15 ta' Frar 1969 fejn gew infurmati illi l-kumpens ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' hames bicciet art gewwa Kalafrana u Benghajsa limiti ta' Birzebbugia, kienu s-segwenti:

A. Bicca art tal-kejl ta' sitt tmiem, zewgt sieghan, sitt kejliet u sitt decimi (6T 2S.6.6K) li tinkludi razzett li tmiss mill-Punent u mill-Majjistral parti ma propjeta tas-sinjura Fiorenza Said Adami u ohrajn u parti mal-Beneficcju tas-Suffara, mit-tramuntana ma' propjeta tal-Maggur Michael Stopford, mix-xlokk parti ma propjeta tas-sinjura Daphne Melvill Bowley u parti ma' triq u mill-Lvant parti ma' triq u parti ma' propjeta' tas-Sur Anthony Griscti, li l-kumpens offrut kien ta' elf, hames mija u hmistax-il Liri Maltin (Lm1,515);

B. Bicca art tal-kejl ta' erba' tmiem, hames sieghan u tmien kejliet (4T.5S.8K) li tmiss mill-grigal ma' triq, mill-majjistral ma' proprjeta tas-sur Carmelo Cachia u min-nofsinhar ma' propjeta' tas-sur Paul Cachia, li l-kumpens offrut kien ta' hames mitt Liri Maltin (Lm500);

C. Bicca art tal-kejl ta' zewgt tmiem, erba sieghan u zewgt kejliet (2T.4S.2K) li tmiss mit-tramuntana, mill-punent u minn-nofsinhar ma' propjeta tas-sur Paul Cachia u mill-lvant ma' proprjeta tas-sur John Schembri, li l-kumpens offrut kien ta' tlett mitt Liri Maltin (Lm300);

D. Bicca art tal-kejl ta’ xewgt tmiem, seba kejliet u hames decimi ta’ kejla (2T.0S.7.5K) li tmiss mill-Grigal ma’ triq, mill-punent, mill-lbic u min nofsinhar ma’ propjeta tas-sur John Schembri u mill-lvant ma’ propjeta tas-sinjura Fiorenza Said Adami u ohrajn, li l-kumpens offrut kien ta’ mitejn u tlettax-il Liri Maltin (Lm213);

E. Bicca art tal-kejl ta’ tomna, hames sieghan, tmien kejliet u tlett decimi ta’ kejla (1T.5S.8.3K) li tinkludi l-wisa ta’ sqaq, li tmiss mill-majjistral ma’ triq, mill-lvant parti ma’ proprjeta tas-sur Paul Cachia u parti ma’ proprjeta tas-sur Anthony Muscat u ohrajn u mill-lbic ma’ proprjeta tas-sur Joseph Polidano, li l-kumpens offrut kien ta’ mitejn Liri Maltin (Lm200).

L-intimati, permezz ta’ ittra ufficjali datata 7 ta’ Marzu 1969, iddikjaraw illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens stante illi kienu qed jitolbu il-hlas tas-somma ta’ tmien elef Liri Maltin (Lm8,000) ghall l-Art ‘A’, erbat elef u mitejn Liri Maltin (Lm4,200) ghall Art ‘B’, elf, mija u hamsin Liri Maltin ghall Art ‘C’, elf u tmien mitt Liri Maltin (Lm1,800) ghall Art ‘D’ u elf tmien mija u ghoxrin Liri Maltin (Lm1,820) ghall-Art ‘E’.

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti talab lill-Bord jordna lill-intimati biex jittraferixxu b’titolu ta’ xiri assoluta bhala franka u libera l-propjeta’ 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.

Ra ir-risposta ta’ l-intimati ppresentata fis 6 ta’ Jannar 2003 fejn, filwaqt illi sahqu illi l-proceduri odjerni nbdew rizultat tal-fatt illi l-intimati, fl-20 ta’ Marzu 2002, intavolat proceduri kostituzzjonali kontra r-rikorrent, sahqu illi kwalsiasi kumpens illi ghandu jigi likwidat ghandu jirrifletti l-valur attwali u kummercjali ta’ l-istess artijiet tenut kont illi ghaddew aktar minn tlieta u tletin sena minn meta gie rifjutat il-kumpens offrut mir-rikorrenti.

Ra id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur-Generali Maurice Dorman datata 12 ta’ Frar 1969 u ppubblikata fit-13 ta’ Frar 1969 fil-Gazzetta tal-Gvern (fol 36) u in-notifika ta’ l-istess illi saret fil 15 ta’ Frar 1969. (fol 35)

Ra l-Avviz ta’ Ftehim datat 15 ta’ Frar 1969 (fol 30).

Ra illi fid 29 ta’ Novembru 2002 il-Bord intalab mill-intimat sabiex jistenna l-ezitu tal-kawza Kostitutzzjonali minnhom intavolata.

Ra illi wara ghoxrin seduta, fit-23 ta’ Ottubru 2008 il-Bord gie mgharraf illi kienu qed isiru trattattivi biex tkun rilaxxjata parti mill-art.

Ra il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli ippubblikat fil 21 ta’ Jannar 2009 fejn ir-rikorrent irilaxxja favur lill-intimati partijiet mill-artijiet meritu tal-kawza odjerna (fol 70).

Ra is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali (Sede Appell) deciza fit 30 ta’ April 2007 fejn l-Avukat Generali u l-Kummissarju tal-Artijiet w il-Malta Freeport Corporation Limited gew kkundannati jhallsu is-somma ta’ Lm5,000 bhala danni ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti meta damu aktar minn tletin sena sabiex jibdew il-proceduri odjerni quddiem dana il-Bord. (fol 77)

Ra illi fit 3 ta’ Novembru 2011 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippresentaw.

Ra illi fil 15 ta’ Novembru 2011 il-Bord appunta lill-Periti David Pace u Joseph Briffa sabiex jassistuh.

Ra in-nota bil-pjanta ta' l-artijiet relattivi esebita mir-rikorrent fit 30 ta' Jannar 2012 (fol 114)

Ra id-dokument esebit mill-intimati fit 2 ta' April 2012 fejn esebew decizjoni tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem datata 29 ta' Gunju 2010 fejn it-talba ta' l-intimati giet michuda stante illi gie iffirmat kuntratt fil 21 ta' Jannar 2009.
Ra zewgt rapporti tal-Perit George Farrugia, t-tnejn datati 9 ta' April 2012 ippresentati mill-intimati fil 11 ta' April 2012 (fol 130)

Ra ix-xhieda tal-**Perit George Farrugia** moghtija fit 3 ta' Ottubru 2012 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita, inkluz zewgt pjanti illi juru l-artijiet rilaxxjati mir-rikorrenti a favur ta' l-intimati u l-artijiet espropriati u, ghalhekk, meritu tal-kawza odjerna (fol 150 u 151).

Ra l-affidavit tal-Perit George Farrugia ppresentat fit 30 ta' Novembru 2012 flimkien ma' rapport datat 22 ta' Novembru 2012 u pjanti ulterjuri. (fol 154)

Ra illi l-intimati regghu ppresentaw il-kuntratt tal-21 ta' Jannar 2009 fejn uhud mill-artijiet meritu tal-kawza odjerna gew mibjugha lill-intimati, liema kuntratt kien gia esebit mir-rikorrenti precendentement.

Ra illi fit 12 ta' Dicembru 2012 l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u ghalhekk il-Bord talab lill-Membri Teknici sabiex jirredigu r-rapport taghhom.

Ra illi l-Periti Membri ppresentaw nota fis 6 ta' Marzu 2013 fejn gharrfu lill-Bord illi l-partijiet ddikjaraw illi l-oqsma indikati bin-numru 9A, 20A, 25A u 39 fuq il-pjanta esebita a fol 168 gew rilaxxjati lill-intimati, l-artijiet bin-numru 9B, 20B u 25B ghandhom espropriati.

Ra in-nota konguntiva tal-partijiet ippresentata fit 22 ta' Ottubru 2014 fejn indikaw illi s-segwenti artijiet kienu ghadhom soggett ghall-espropriju u ghalhekk soggett ghal decizjoni finali ta' dana il-Bord (fol 183):

1. Plot 9B tal-kejl ta' 726 metri kwadri
2. Plot 9C tal-kejl ta' 6,240 metri kwadri
3. Plot 20 B u 20C tal-kejl komplessiv ta' 2,051 metri kwadri
4. Plot 25B tal-kejl ta' 1,603 metri kwadri
5. Plot 25C tal-kejl ta' 756 metri kwadri
6. Plot 26 tal-kejl ta' 2,380 metri kwadri

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici, il-Periti David Pace u Joseph Briffa ppresentat fil 15 ta' April 2015 (fol 186)

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimati ppresentati fit 23 ta' Lulju 2015 (fol 190), illi ghalihom l-Membri Teknici rrispondew fil 21 ta' Marzu 2016 (fol 205).

Ra illi, dana il-Bord kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz fl-21 ta' Ottubru 2015.

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrent ppresentati fil 21 ta' Ottubru 2015 (fol 198), illi ghalihom l-Membri Teknici rrispondew fit-3 ta' Dicembru 2015 (fol 200).

Ra is-sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentati fis 6 ta' Lulju 2016.

Ra is-sottomissjonijet ta' l-intimati ppresentati fit 12 ta' Ottubru 2016.

Ra illi fit 12 ta' Ottubru 2016 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Qabel ma jghaddi biex jaghmel il-konsiderazzjonijet tieghu dwar il-kaz, il-Bord ma jistax ma jerprimix id-disappunt tieghu, jekk mhux id-disapprovazzjoni totali tieghu, ghal fatt illi, ghalkemm il-kawza bdiet bl-ewwel seduta fid-29 ta' Novembru 2002 u minn dakinhar stess sat-3 ta' Novembru 2011, fil-kawza ma kien qieghed isir xejn fuq rikjesta ta' l-intimati stess illi, l-ewwel talbu illi jistennew l-ezitu tal-kawza kostituzzjonali u, sussegwentement, talbu li jistennew l-ezitu ta' rilaxx ta' certa propjeta, liema rilaxx eventwalment sar – madanakollu, ir-rikorrenti, fil-proceduri illi huma niedew quddiem il-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem marru jghidu illi l-proceduri quddiem dana il-Bord, ghalkemm diversament ppresjedut, kienu ghadhom pendenti, u dana bhala argument biex isahhu t-talba taghhom kontra l-Avukat Generali u l-Gvern ta' Malta – liema talba eventwalment giet michuda.

Il-Bord ma jistax ma josservax illi tali asserzjoni kienet wahda zleali u inveritjera fil-konfront tal-Bord stante illi tali dewmien quddiem il-Bord ma kienx dovut ghal xi agir, jew nuqqas da parte tal-Bord, izda kien dovut **<u>UNIKAMENT</u>** minhabba f'rikjesti illi kienu saru mill-intimati stess, liema rikjesti wasslu sabiex il-kawza odjerna tittawwal inutilment ghal hafna u hafna snin.

Il-Bord ma jistax ma josservax illi, filwaqt illi l-intimati kellhom kull dritt illi jipprocedu b'azzjonijiet Kostituzzjonali biex jipprotegu d-drittijiet taghhom, liema drittijiet gew, di fatti, dikjarati lezi mill-istess Qorti Kostituzzjonali, il-fatt li tali proceduri ttawwlu inutilment mill-intimati ma serva ghal ebda skop ghajr illi tinzamm imdendla tali procedura meta, di fatti, setghet tigi facilment maghluqa fi zmien qasir.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-propjeta meritu tal-kawza odjerna originalment kienet ittiehdet permezz ta' Dikjarazzjoni datata 12 ta' Frar 1969, u kienet tikkonsisti f'hames porzjonijiet ta' art ta' daqs varju u dana sabiex jigi zviluppat il-Port Hieles.

Jirrizulta illi fil-15 ta' Frar 1969 tali Dikjarazzjoni kif ukoll l-Avviz ghall-Ftehim gew mibghuta lill-intimati.

Jirrizulta, mill-atti processwali, illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet offra ghall-tali artijiet kumpens illi l-intimati ma kienux qed jaccettaw, izda qatt ma sar xejn da parte tar-rikorrenti sakemm l-intimat niedew proceduri Kostituzzjonali kontra l-istess rikorrent u, ftit wara, beda l-procedura odjerna.

Jirrizulta, sussegwentement, illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli datat 21 ta' Jannar 2009, partijiet mill-propjeta gew rilaxxjati lura lill-intimati u dana billi regghu inxtraw lura mill-intimati.

Jirrizulta illi, skond dak il-kuntratt, l-intimati xtraw lura s-segwenti artijiet bil-prezz hemm dikjarat:

1. Plot 9A, tal-kejl ta' 49 mk, inxtara ghall prezz ta' €14.18
2. Plot 20A, tal-kejl ta' 3,225mk, inxtara ghall prezz ta' €741

3. Plot 25A, tal-kejl ta' 605mk, inxtara ghall prezz ta' €139.30
4. Plot 39, tal-kejl ta' 2,061mk, inxtara ghall prezz ta' €465.87

Jirrizulta illi, sussegwentement, il-partijiet qablu illi l-artijiet illi kienu ghadhom espropriati kienu s-segwenti, inkluz il-kejl taghhom:

1. Plot 9B tal-kejl ta' 726 metri kwadri
2. Plot 9C tal-kejl ta' 6,240 metri kwadri
3. Plot 20 B u 20C tal-kejl komplessiv ta' 2,051 metri kwadri
4. Plot 25B tal-kejl ta' 1,603 metri kwadri
5. Plot 25C tal-kejl ta' 756 metri kwadri
6. Plot 26 tal-kejl ta' 2,380 metri kwadri

Jirrizulta illi l-Periti Teknici tal-Bord, fir-rapport taghhom, ghamlu s-segwenti konkluzjoni:

> *"Mill-pjanti esebiti, jirrizulta illi fl-1969, meta hargu l-Avviz ghall-Ftehim, kif ukoll id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, l-art kollha kellha titqies bhala agrikola that id-disposizzjoni tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u partikolarment k-Artikolu 18 u 18A.*
>
> *Huma kkunsidraw dan kollu, bhala rizultat, huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut bhala liberi u franki ta' dawn il-porzjonijiet art kif deskritti fid-dokumenti esebiti ghandu jigi iffissat hekk:*
>
> *Porzjon 9B fl-ammont ta' tlett elef, sitt mija u tletin Euro (€2178); porzjon 9c fl-ammont ta' wiehed u tletin elf u mitejn ewro (€18,720); porzjonijiet 20b u 20c flimkien fl-ammont ta' ghaxart elef mitejn u hamsa u hamsin euro (€6,153); porzjoni 25b fl-ammont ta' tminnt elef u hmistax-il Euro (€4,809), porzjon 25c fl-ammont ta' tlett elef, seba mija u tmenin euro (€2,268) u porzjon 26 fl-ammont ta' hdax-il elf u disa mitt Euro (€7,140)*

Jirrizulta illi hemm diskrepanza bejn il-valuri indikat bil-kliem u dawk indikat bin-numri u, ghalkemm ma saret ebda indikazzjoni mill-partijiet waqt il-mori tal-kawza, il-Bord jifhem illi l-valuri korretti huma dawk indikati bil-kliem u mhux dawk indikati bin-numru, u dana huwa fatt mhux kkontestat anke mir-rikorrent stess, kif jidher fis-sottomissjonijiet tieghu.

Jirrizulta illi fid-domandi in eskussjoni illi saru lill-Membri Teknici, stqarrew illi, dwar il-valutazzjoni in generali, "*ta' min ifakkar illi il-klassifikazzjoni bhala art agrikola imsemmija fir-relazzjoni saret a bazi ta' kif kienu l-artijiet in kwistjoni fis-sena 1969*".

Jirrizulta wkoll illi, dwar plot partikolari, Plot 9C, l-Membri Teknici stqarrew illi "*jirrizulta illi fuq porzjoni 9c kien hemm binja pero jidher illi fl-1969 dina kienet ferm izghar milli muri fuq il-pjanti aktar moderni u dana incida fuq il-valur moghti.*"

Jirrizulta illi, wara illi dana il-Bord ghamel ezami dettaljat tad-dokumentazzjoni u l-konsiderazzjonijiet tal-Periti Teknici Joseph Briffa u David Pace, il-Bord ma ghandu ebda raguni ghaliex ma jikkunsidrax bhala tieghu l-konkluzjonjiet milhuqa mill-Espert Teknici tieghu.

Il-Bord josserva, madanakollu, illi l-konfigurazzjoni tal-artijiet inbidel radikalment minn dak originalment ikkontemplat ghal dak illi eventwalment gie dikjarat mill-partijiet li ttiehed mir-rikorrenti, bir-rizultat illi l-figuri imsemmija mill-intimati ma jistghux jigu kkomparati mal-valuri

stabbiliti mill-Membri Teknici tal-Bord. Jirrizulta wkoll, apparti minn hekk, illi l-valur indikati fir-rikors promotur huma valuri reali illi l-intimati kienu indikaw fis-sena 1969, liema valuri allura ma huma bl-ebda mod komparabbli mal-valuri reali indikati mill-Membri Teknici fir-rapport fuq imsemmi. Ghalhekk il-Bord ma huwa fl-ebda posizzjoni illi japplika d-dettam tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap 88.

Ikkunsidra

Tenut kont tal-fatti w konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq indikati, il-Bord jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art kollha ghandha titqies kollha bhala **agrikola**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ghandha tigi meqjusa bhala dik tas-27 ta' Frar 1969, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni li saret fit-13 ta' Frar 1969, u dana abbazi ta' l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicciet art meritu tal-kawza odjerna li jidhru fil-pjanta a fol 168 tal-process ghandhom ikunu kif gej:

    - Plot 9B tal-kejl ta' 726 metri kwadri ghandu jkun ta' **tlett elef, sitt mija u tletin Euro**
    - Plot 9C tal-kejl ta' 6,240 metri kwadri ghandu jkun ta' **wiehed u tletin elf u mitejn Euro**
    - Plot 20 B u 20C tal-kejl komplessiv ta' 2,051 metri kwadri ghandu jkun ta' **ghaxart elef mitejn u hamsa u hamsin Euro**
    - Plot 25B tal-kejl ta' 1,603 metri kwadri ghandu jkun ta' **tmint elef u hmistax-il Euro**
    - Plot 25C tal-kejl ta' 756 metri kwadri ghandu jkun ta' **tlett elef, seba mija u tmenin Euro**
    - Plot 26 tal-kejl ta' 2,380 metri kwadri ghandu jkun ta' **hdax-il elf u disa mitt Euro**

- A tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, l-imghax ghandu jiddekorri mis-27 ta' Frar 1969 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu.

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 limitatament kif gej u

Jordna lill-intimati indikati fl-avviz jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut l-artijiet segwenti:

- Plot 9B tal-kejl ta' 726 metri kwadri

- Plot 9C tal-kejl ta’ 6,240 metri kwadri
- Plot 20 B u 20C tal-kejl komplessiv ta’ 2,051 metri kwadri
- Plot 25B tal-kejl ta’ 1,603 metri kwadri
- Plot 25C tal-kejl ta’ 756 metri kwadri
- Plot 26 tal-kejl ta’ 2,380 metri kwadri

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati fl-ammonti kif gejjin ghall-artijiet segwenti:

- Plot 9B ghandu jkun ta’ **tlett elef, sitt mija u tletin Euro**
- Plot 9C ghandu jkun ta’ **wiehed u tletin elf u mitejn Euro**
- Plot 20 ghandu jkun ta’ **ghaxart elef mitejn u hamsa u hamsin Euro**
- Plot 25B ghandu jkun ta’ **tmint elef u hmistax-il Euro**
- Plot 25C ghandu jkun ta’ **tlett elef, seba mija u tmenin Euro**
- Plot 26 ghandu jkun ta’ **hdax-il elf u disa mitt Euro**

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 23 ta’ Jannar 2017 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 taghha bil-miktub.

L-imghax, a tenur ta’ l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, ghandu jiddekorri mis-27 ta’ Frar 1969 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu.

Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur