Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 29/00 FDP

Agent Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Edith Tabone, Paul Grima, Mary-Anne Pace, Franca Grima, Philip Grima u Joe Grima u b'digriet datat 25 ta' Frar 2004, Mary Rose Rostkowski, Mario Tabone u Milli Lackner assumew l-atti ta' Edith Tabone wara il-mewt ta' l-istess Edith Tabone.

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'Avviz ta' Ftehim datat 15 ta' Marzu 2000 fejn gew infurmati illi l-kumpens ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicctejn art fl-Mgarr, Malta, ossija s-segwenti:

1. Art tal-kejl ta' madwar 10,598 metri kwadri li tmiss mill-punent ma' propjeta tas-Sur Salvatore Said u ohrajn, mill-Grigal u mill-Majjistral ma' proprjeta tal-eredi ta' Dr William Grima;
2. Art tal-kejl ta' madwar 1,318 metri kwadri li tmiss mill-punent ma' propjeta tas-Sur Salvatore Said u ohrajn, mill-Majjistral u mix-Xlokk ma' proprjeta tal-eredi ta' Dr William Grima;

huwa ta' hamsin elf, sitt mija u sebghin (Lm50,670) u ta' elf tlett mija u ghoxrin (Lm1,320) rispettivament ghaz-zewgt artijiet.

L-intimati, permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' Marzu 2000, iddikjaraw illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens stante illi kienu qed jitolbu il-hlas tas-somma ta' sitta mija u hamsa u sitt elf Liri Maltin (Lm665,000) u ghoxrin elf Liri Maltin (Lm20,000) ghaz-zewgt artijiet rispettivament.

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 id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 26 ta' Mejju 1988 u ppubblikata fit-3 ta' Gunju 1988 fil-Gazzetta tal-Gvern (fol 18) u in-notifika ta' l-istess illi saret fil 15 ta' Marzu 2000. (fol 16)

Ra l-Avviz ta' Ftehim datat 15 ta' Marzu 2000 (fol 11).

Ra il-pjanti datati 28 ta' Novembru 1988 (fol 14-15) u l-istima tal-art meritu tal-kawza odjerna datata 16 ta' Novembru 1999 (fol 13).

Ra l-Ittra Ufficjali tal-intimati datata 22 ta' Marzu 2000 (fol 20).

Ra illi ma jidhirx illi hemm risposti fl-atti tal-process.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Nicholas Sammut Tagliaferro** moghtija fil-11 ta' Mejju 2001 u l-valutazzjoni minnu maghmulha u datata 16 ta' Jannar 1998 (fol 29) kif ukoll l-affidavit tieghu ippresentat fid 19 ta' Novembru 2009 (fol 164)

Ra ix-xhieda tal-**Perit Joseph Mizzi**, moghtija fis 27 ta' Settembru 2002 u rat l-istima tieghu stess datata 16 ta' Novembru 1996 (fol 39).

Ra id-digriet datat 25 ta' Frar 2004, fejn Mary Rose Rostkowski, Mario Tabone u Milli Lackner assumew l-atti ta' Edith Tabone wara il-mewt ta' l-istess Edith Tabone.

Ra ix-xhieda ta' **Mario Ellul**, rappresentant ta' l-Awtorita' dwar it-Trasport, prodott mill-intimati u moghtija fl-20 ta' Settembru 2006.

Ra ix-xhieda ta' **Paul Buhagiar**, rappresentant ta' l-Awtorita' dwar it-Trasport, prodott mill-intimati u moghtija fit-18 ta' Ottubru 2007 u fis 17 ta' April 2008 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra ix-xhieda ta' **Victor Borg Fiorentino**, rappresentant ta' l-MEPA, prodott mill-intimati u moghtija fis-17 ta' April 2008 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra illi fid-19 ta' Novembru 2009 il-Bord gie mgharraf illi t-toeni porzjon ta' art kellha tigi rilaxxjata u ghalhekk il-Bord kellu jistenna l-ezitu ta' dan qbel ma jkompli bil-kaz.

Ra illi wara ghaxar seduti, fis-27 ta' Ottubru 2011 il-Bord giet infurmat illi parti mill-art espropriata inghata lura lill-intimat.

Ra illi permezz ta' nota ppresentata fis 7 ta' Novembru 2011, gew ippresentati zewgt Dikjarazzjonijiet Presidenjali, lkoll datati 26 ta' Lulju 2011 u ppubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tat 2 ta' Awissu 2011 fejn, skond Avviz Nru 707, 1,300 metri kwadri ta' l-art tal-kejl ta' 1,318 metri kwadri gew rilaxxajti lura lill-intimati u, skond Avviz Nru 708, 895 metri kwadri ta' l-art tal-kejl ta' 11,520 metri kwadri gew rilaxxjati lill-intimati (fol 175).

Ra illi fit 3 ta' Ottubru 2012 il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fit 8 ta' Mejju 2013, il-Membri Teknici ppresenta r-rapport taghhom illi kien gia ppresentat fil 5 ta' Frar 2009 u mhux inserit fil-process. (fol 193)

Ra illi fit-18 ta' Dicembru 2013 il-Bord kien talab lill-Membri Teknici sabiex "jew jergghu jirrelataw mill-gdid jew jiddikjaraw illi huma ta' l-istess opinjoni" in vista tar-rilaxx ta' l-art kif fuq spjegat.

Ra illi fis 17 ta' Marzu 2014 il-Membri Teknici gharrfu lill-Bord illi ma kienx jenhtieg illi jirrelataw mill-gdid u "kull ma ghandu jsir hu illi l-valutazzjoni tal-porzjon nru 2 tigi skartata u tibqa biss dik tal-porzjoni nurmu 3 (a)".

Ra id-domandi in eskuzzjoni ta' l-intimati ppresentati fit 28 ta' Mejju 2014 (fol 208), ghall-liema domandi l-Membri Teknici rrispondew fl-4 ta' Dicembru 2015 (fol 225) ghalkemm erronjament indikati bhala li qed jirrispondu "ghad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti".

Ra id-domandi in eskuzzjoni tar-rikorrenti ppresentati fl-20 ta' Gunju 2014 (fol 209), ghall-liema domandi l-Membri Teknici rrispondew fit 8 ta' Jannar 2015 (fol 213).

Ra illi, dana il-Bord kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz fl-14 ta' Ottubru 2015.

Ra illi fis 16 ta' Marzu 2016 il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhom ebda provi x'jippresentaw.

Ra is-sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentati fit 8 ta' Gunju 2016.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimati ippresentati fit 12 ta' Ottubru 2016.

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

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-propjeta meritu tal-kawza odjerna originalment, ossija zewgt bicciet art tal-kejl rispettivament ta' 10,589 metri kwadri u 1318 metri kwadri gewwa l-Mgarr, Malta kienet gew espropriati mill-Gvern permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President u dana sabiex jigi zviluppat f'Kumpless tal-Housing.

Jirrizulta illi fis-7 ta' Jannar 1998 tali Dikjarazzjoni kif ukoll l-Avviz ghall-Ftehim gew mibghuta lill-intimati u l-Avviz ghall-Ftehim, li gew mibghuta lill intimati kollha fil 15 ta' Marzu 2000 (fol 11 u 16)

Jirrizulta, mill-atti processwali, illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet offra ghall-tali artijiet is-somma ta' hamsin elf, sitt mija u sebghin liri Maltin (Lm50,670) ghall art tal-kejl ta' 10,598 metri kwadri u is-somma ta' elf, tlett mija u ghoxrin liri Maltin (Lm1,320) ghall-art tal-kejl ta' 1,318 metri kwadri, bhala kumpens lill-intimati.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimati kienu qed jippretendu, bhala kumpens, is-somma ta' sitt mija u hamsa u sitti elf liri Maltin (Lm665,000) ghall art tal-kejl ta' 10,598 metri kwadri u is-somma ta' ghoxrin elf liri Maltin (Lm20,000) ghall-art tal-kejl ta' 1,318 metri kwadri.

Jirrizulta, sussegwentement, illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 26 ta' Lulju 2011, l-bicca art iz-zghira meritu tal-kawza odjerna, giet rilaxxjata f'idejn l-intimati, u ta' dan ma hemm ebda kontestazzjoni, ghalkemm jidher illi d-Dikjarazzjoni ssemmi l-kejl ta' 1,300 metri kwadri u mhux 1,318 metri kwadri.

Jirrizulta, mhux kkontestat mill-partijiet wkoll, illi ghalkemm bicca art ohra fil-kejl ta' 895 metri kwadri f'porzjon ta' art fil-kejl ta' 11,520 metri kwadri giet rilaxxjata, dina ma ghandha ebda effett fuq id-daqs tal-art il-kbira meritu tal-kawza odjerna, stante illi tali art ghandha l-kejl ta' 10,598 metri kwadri, u dwaru rrelataw il-Membri Teknici.

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

> *"Wara li hadna in konjizzjoni tal-lokalita', l-estensjoni fizika ta' l-artijiet esproprianda, flimkien ma' fatturi ohra li ghandhom konnessjoni diretta ma' l-istess art fiz-zmien in-Notice to Treat,cioe Marzu 2000, ai termini ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Propjeta Ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88), jirrizultalna minn kalkoli illi ghamilna illi:*
>
> *(a) Il-valur ta' Porzjon 2, li jikkwalifika itierament ai termini ta' l-istess Ligi bhala art agrikola, jammonta ghas-somma ta' hamest elef, tlitt mija u ghoxrin Liri Maltin, libera u franka (Lm 5,320) ekwivalenti ghal €12,392 freehold.*
>
> *(b) Il-valur ta' Porzjon 3A, li jikkwalifika f'parti zghira bhala art fabrikabbli filwaqt illi r-rimanenza f'porzjon sostanzjali bhala art agrikola at termini ta' l-istess Ligi jammonta ghas-somma ta' tmienja u disghin elf, mitejn u hamsin Liri Maltin, libera w franka (Lm98,250), ekwivalenti ghal €228,860.83 freehold.*

Jirrizulta illi, fid-domandi in eskussjoni, filwaqt illi gie stabbilit illi Porzjon 2 issa ma hemmx lok illi tigi kkunsidrata stante illi giet rilaxxjata, gie stabbilit illi l-porzjon zghira ta' art fabrikabbli kienet fil-qies ta' "madwar 250 metru kwadru".

Jirrizulta illi, minn ezami tad-dokumentazzjoni u l-konsiderazzjonijiet tal-abbli Periti Teknici, il-Bord ma ghandu ebda raguni ghaliex ma jikkunsidrax bhala tieghu l-konkluzjonjiet milhuqa mill-Espert Teknici tieghu.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies kollha bhala **agrikola**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ghandha tigi meqjusa bhala dik tat-2 ta' Gunju 1989, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni li saret fid-19 ta' Mejju 1989, u dana abbazi ta' l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' l-ewwel bicca art meritu tal-kawza odjerna fil-kejl ta' 10,598 metri kwadri, ghandu jkun ta' mitejn, tmienja u ghoxrin elf, tmien mija u sittin Euro u tlieta u tmein centezmu (€228,860.83).
- Il-kumpens ghall art fil-kejl ta' 1,318 metri kwadri ma huwiex qieghed jigi kkunsidrat stante illi l-art giet rilaxxjata f'idejn l-intimati waqt il-mori tal-kawza.
- A tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, l-imghax ghandu jiddekorri mit-2 ta' Gunju 1989 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

Jastenji milli jiehu konjizzjoni tar-talbiet rikorrenti ghal dak li jirrigwarda l-art tal-kejl ta' 1,318 metri kwadri li tmiss mill-punent ma' propjeta tas-Sur Salvatore Said u ohrajn, mill-Majjistral u mix-Xlokk ma' proprjeta tal-eredi ta' Dr William Grima

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti limitatament ghal dak illi jirrigwarda l-art tal-kejl ta' madwar 10,598 metri kwadri li tmiss mill-punent ma' propjeta tas-Sur Salvatore Said u ohrajn, mill-Grigal u mill-Majjistral ma' proprjeta tal-eredi ta' Dr William Grima, u

Jordna lill-intimati indikati fl-avviz jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut il-bicca art fl-Imgarr, Malta tal-kejl ta' madwar 10,598 metri kwadri li tmiss mill-punent ma' propjeta tas-Sur Salvatore Said u ohrajn, mill-Grigal u mill-Majjistral ma' proprjeta tal-eredi ta' Dr William Grima.

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati fl-ammont ta' mitejn, tmienja u ghoxrin elf, tmien mija u sittin Euro u tlieta u tmenin centezmu (€228,860.83).

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 mit-2 ta' Gunju 1989 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu.

Stante d-dewmien tal-proceduri fil-kawza odjerna, dovuti partikolarment ghal fatt illi r-rikorrent irrilaxxja parti mill-art biss fit-2 ta' Awissu 2011, ossija hdax-il sena wara li nbdew il-proceduri odjerni u tnejn u ghoxrin sena wara illi ttiehdet originalment l-art minghand l-intimati, l-ispejjez tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur