MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2009

Rikors Numru. 4/2004/1

Kummissarju ta' l-Art

vs

Portland Investments Company Limited

Il-Bord;

Ra r-rikors tal-Kummissarju tal-Art li jghid hekk:

Illi s-socjeta intimata giet notifikata b'Avviz ta' Ftehim datat 10 t'April 2001 fejn giet infurmata li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art f'Birkirkara tal-kejl ta' madwar 1,061 metri kwadri li tmiss mill-Punent ma' proprjeta' Anthony Demicoli, mit-Tramuntana ma' triq pubblika u mill-Lbic ma' proprjeta' ta' Portland Investments Limited huwa ta' disa' mija u sittin lira Maltin (Lm960) kif jidher mir-rapport tal-Perit Fred H. Valentino A&CE tad-29 ta' Mejju 1999 li estratt tieghu Dok A hija annessa mal-istess Avviz ta' Ftehim.

Illi b'ittra ufficjali tas-27 t'April 2001 s-socjeta' intimata fost affarijiet ohra ddikjarat li ma taccettax il-kumpens offert u titlob li dan il-kumpens ghandu jkun ta' ghaxart elef liri maltija (Lm10,000).

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex titrasferixxi favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art F'Birikirkara fuq imsemmiji, jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provedimenti l-ohra mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88)."

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li tghid:

Illi fil-11 ta' Mejju s-socjeta' esponenti giet notifikata bir-rikors promutur tal-Kummissarju tal-Art;

Illi r-rikorrenti ghamel referenza ghan-notifika tal-Avviz ghall-Ftehim datat 18 t'April 2001 fejn is-socjeta' esponenti giet infurmata li l-awtorita' kompetenti kienet lesta biex thallas bhala kumpens ghax xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art f'Birkirkara tal-kejl ta' madwar 1,061 metri kwadri li tmiss mill-Punent ma' proprjeta' ta' Anthony Demicoli, mit-Tramuntana ma' triq pubblika u mill-Lbic ma' proprjeta' Portland Investments Company Limited , is-somma mizera ta' disa' mija u sittin lira Maltin (Lm960).

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 27 t'April 2001, is-socjeta' esponenti ddikjarat fost affarijiet ohra illi mir-rikorrent il-kumpens offert kien assolutament inaccettabli u pjuttost irruzorju;

Illi l-Kummissarju tal-Art, permezz tar-rikors odjern, talab li dan il-Bord joghgbu jordna lis-socjeta' rikorrenti titrasferixxi favur il-Kummissarju tal-Art b'titolu ta' xiri

assolut bhala franka u libera l-bicca art f'Birkirkara fuq imsemmija u jiffissa l-kumpens relattiv;

Illi dina l-proprjeta' inkwistjoni inxtrat mis-socjeta' esponenti fil-15 ta' Marzu 1990 permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard;

Illi l-prezz li gie mhallas ghal din il-proprjeta' mis-socjeta' esponenti hdax-il sena qabel ma saret l-ewwel notifika ta' Ftehim kien hmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000)

Illi l-proprjeta' inkwistjoni tinsab deskritta fil-kuntratt ta' akkwist bhala 'l-klawsura' maghrufa "il-Barriera" fil-kuntrada tal-Herba f'Birkirkara accessibli minn passagg privat in komuni ma' ohrajn liema passagg tidhol ghalih minn bieb numru sitta (6), f'Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, l-imsemmi klawsura li ghandha kejl ta' cirka elf mitejn u tnejn u erbghin punt tmienja hamsa metri kwadri u tikkonfina minn nofs in-nhar ma' beni tal-familja Dalli, mill-Punent ma' beni tal-ahwa Demicoli u mit-tramuntana in parti ma' triq progettata bla isem u in parti ma' gnien l-isem tal-proprjetarju mhux maghruf;

Illi t-triq deskritta bhala triq 'ippjanata' hija fil-fatt Triq Tumas Fenech F'Birkirkara;

Illi l-art in kwistjoni ilha diversi snin fil-pussess tar-rikorrent u bhala fatt fuq dina l-art hemm mibni c-Centru Civiku ta' Birkirkara;

Illi nonostane sad-data tal-prezentata ta' din ir-risposta l-intimat la xtara u wisq anqas ikkumpensa lill-esponenti ghall-prorjeta' in kwistjoni;

Illi l-art in kwistjoni hija meqjusa bhala art fabbrikabbli peress li kellha u ghandha faccata fuq triq li gia tezisti u qeghda f'arja mibnija, u dan ai termini ta' l-artikolu 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid hekk:

18.(1) Art titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk jkollha faccata fuq triq li gas tezisti u tkun qeghda f'area mibnija, bla hsara tas-subartikolu (2) ,

f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs area mibnija, u ghandha titkejjel fuq l-assi tat-triq.

Illi skond il-gurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropeja, f'cirkostanzi analogi l-valur xieraq ta' art huwa dak l-ammont ekwivalenti ghall-prezz li sid l-art kien jigbor ghall-istess art li kieku giet mibjugha fis-suq;

Illi inoltre ghandu jinghad illi mhux l-art kollha proprjeta tas-socjeta' esponenti giet uzata sabiex inbena c-Centru Civiku ta' Birkirkara u bhala fatt giet ezkluza parti tal-kejl ta' cirka mija u wiehed u tmenin metri kwadri (181m2);

Illi l-artikolu 15 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk:

15. Is-sid ma jistax jigi mghieghel ibiegh jew jitraferixxi lill-awtorita' kompetenti bicca biss ta' art tajba ghall-bini, meta l-bicca li tibqa tkun anqas minn mitejn u ghoxrin metri kwadri, jew meta fil-fehma tal-Bord, il-bicca li tibqa', minhabba l-ghamla u l-kobor taghha, ma' tibqax tajba ghall-bini taht il-ligijiet u regolamenti dwar il-bini, f'kull kaz bhal din l-awtorita' kompetenti ghandha takkwista l-art kollha:

Izda, jekk is-sid ikollu art li tmiss maghha, il-Bord jista jiddikjara illi d-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu ma jghoddux ghall-art li ghandha tigi akkwistata.

Illi skond l-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, ebda tehid tal-proprjeta' ma jista' jsir jekk mhux taht kundizzjonijiet xierqa, fosthom il-hlas ta' kumpens xieraq. Zgur li ma' jista' qatt jigi kkunsidrat xieraq dak li jippremetti lill-istat li jiehu l-prorjeta' privata minghajr kumpens xieraq:

Illi **Harris, Boyle & Warbrick – Law in the European Convention of Human Rights** meta jiddiskutu l-kwsitjoni ta' kumpens xieraq dovut fic-cirkostanzi anologi jghidu hekk:-

The obligation to pay compensation may derive from an implicit condition in Article 1 Protocol 1 of the European

Convention on Human Rights read as a whole rather that from the 'public interest' requirement.
The guiding principle remains the 'fair balance', relaince upon which is necessary to establish any right to compensation.
The taking of property without payment of compensation reasonably related to its value would normally constitute a disproportionate interference which could not be considered justifiable under Article 1 .

Illi stabbiliti dawn il-fatti u principi huwa certament inaccettabli l-kumpens propost mir-rikorrenti fir-rikors promutur;

Inoltre hija l-umli opinjoni tal-esponenti illi sabiex id-drittijiet taghha ma jigux pregudikati ulterjorament, l-kumpens li ghandha tinghata ghandha tkun fil-forma ta' porzjon ta' art fabbrikabli ta' cirka l-istess kejl ta' dik mertu ta' dana r-rikors u f'lokalita' simili ghal dik li fiha tinsab l-art inkwistjoni;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil dan il-Bord tal-Arbitragg joghgbu:

1. Jillikwida u jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lis-socjeta esponenti;
2. Jikkundanna lir-rikorrent sabiex ihallas u/jew jitrasferixxi lis-socjeta' esponenti dak il-kumpens xieraq stabbilit minn dan il-Bord.

Semgha x-xhieda;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-materja, l-Bord kien assistit mill-membri teknici tieghu, l-AIC David Pave u l-AIC Joseph Briffa, li wara li hadu konjizzjoni tax-xhieda u dokumenti kollha esebiti, komprizi s-site plan u aerial views waslu ghall konkluzzjoni illi din l-art kienet wahda fabrikabbli meta

inharget id-dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta ghat-tehid taghha ghal skopijiet pubblici. L-istess periti kkonkludew l-inkarigu taghhom bil-mod segwenti:

Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta’ Malta), u partiklarment l-Artikolu 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabli ghal finijiet ta-Ligi, u li l-valur tal-istess proprjeta’ bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta’ mitejn w erbghin elf lira Maltin (LM240,000) ekwivalenti ghal hames mija disa w hamsin elf u disa w erbghin ewro u tnejn u sittin ewrocentezmu (E559,049.62).

Illi in sostenn tal-pretensjoni taghha, is-socjeta’ intimata ressqet prova teknika konsisteni f’xhieda ta’ perit arkitett li ddikjara li l-art mertu tar-rikors ghandha valur ta’ Lm320,000.00. Oltre dan, kienet esebita relazzjoni ta’ perit arkitett redatta f’Dicembru tas-sena 2000 f’Atti ta’ subbasta fuq inkarigu tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili dwar bicca art ta’ kejl ta’ 496 metri kwadri fl-istess inhawi u din kienet stmata fil-valur ta’ Lm140,000.00 [meta l-art tas-socjeta’ intimata ghandha kejl aktar mid-dopju komparata ma din l-ahhar];

Ai termini tal-artikolu 25 (5) tal-Kap 88, la darba l-periti membri tal-Bord ikunu unanimi fid-decizjoni taghhom, ic-Chairman ghandu joqghod fuq dak il-valur hekk stabilit. Fil-kaz in dizamina, izda, minkejja li l-periti membri kienu unanimu, irrizulta illi l-art tas-socjeta’ intimata ma kienitx espproprijata fl-intier taghha. Mill-provi mressqa jirrizulta li l-kejl tal-art intier meta inxtrat mis-socjeta’ intimata kien ta’ 1242.85 metri kwadri (ara kuntratt atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard 15 ta’ Novembru 1990 bi pjanta annessa). Diretturi tas-socjeta’ intimata xehedu illi l-espropriju ma kienx fuq l-art intiera bil-konsegwenza illi l-istess socjeta’ fadlilha 185.85 metri kwadri. Dwar dan il-kejl rimarrenti, l-perit arkitett inkarigat mis-socjeta’ intimata xehed illi din il-parti rimarrenti hija interkjuza u ma ghandha ebda parti minnha fuq it-triq oltre li s-socjeta’ intimata ma ghandha ebda art ohra li tmiss maghha u ghalhekk ma hi ta’ ebda

uzu ghaliha. Minkejja dan, fuq l-art in kwistjoni inbena il-kunsill civiku ta' B'Kara u din il-parti intuzat ukoll minghajr ma kien hemm id-debita esproprijazzjoni. Irrizulta ghalhekk illi l-art rimarrenti fija kejl ta' anqas minn 220 metru kwadru u s-socjeta' intimata ma ghandha ebda art ohra li tmiss maghha u ghalhekk tiskatta r-regola ravvizata fl-artikolu 15 tal-Kap 88 li tipprovdi ghall-obbligu tal-awtorita' li takkwista' l-art fl-intier taghha;

Illi kif gia inghad, l-periti membri tal-Bord waslu ghal konkluzzjoni illi l-art fil-kejl ta' 1061 metri kwadri ghandha valur ta' E559,049.62 ekwivalenti ghall Lm240,000.00. Il-valur tal-art fil-kejl ta' 1248.85 metri kwadri bazat fuq il-valur milhuq mill-perit membri *pro rata* huwa ghalhekk ta' Euro 658,029.32 ekwivalenti ghal Lm 282,491.99

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrent kif ukoll dawk tas-socjeta' intimata u jordna lill-socjeta' titrasferixxi bhala libera u franka b'titolu ta' xiri assolut , l-bicca art fabbrikabli f'Birkirkara tal-kejl ta' madwar 1,248.85 metri kwadri li tmiss mill-Punent ma' proprjeta' Anthony Demicoli, mit-Tramuntana ma' triq pubblika u mill-Lbic ma' proprjeta' ta' Portland Investments Limited jew kif ahjar deskritta fil-kuntratt Atti Nutar Dr. Pierra Attard 15.11.90 (Insinwa 21199/1990) u konsegwentement jordna lill-Kummissarju tal-Art jakkwista l-art mertu tal-kawza fl-intier taghha u dan versu l-prezz ta' Euro 658,029.32 oltre l-imghax legali dovut lis-socjeta' intimata. Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fit-13 ta' Novembru , 2009 fis-2.00 pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Michael Camilleri LL.D., biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandu jkun mgharraf bil-hatra tieghu bil-miktub mir-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differrenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk

stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------