MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-10 ta' April, 2013

Rikors Numru. 44/2009

Michael Scicluna (ID 709244M)

vs

Kummissarju tal-Art

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz ta’ Avviz Numru 428 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta’ Gunju, 1993 il-Kummissarju tal-Art ippubblika l-Avviz ghall-akkwist b’titolu ta’ dominju pubbliku tal-fond bin-numru 21 (qabel 20) u tal-fond 22 (qabel 21) Sqaq Qajjied Siggiewi liema art kienet ilha akwistata minn l-istess Kummissarju b’titolu ta’ pussess u uzu sa mit-8 ta’ Lulju, 1995 permezz ta’ dikjarazzjoni pubblikazzjoni fin-Notifikazzjoni Nru 443 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta’ Lulju, 1975 (Dok A kopja tal-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern).

Illi din il-propjeta hija proprjeta esklussiva tar-rikorrenti.

Illi permezz ta' l-ittra ufficjali tal-25 ta' Gunju 2009, ir-rikorrenti gie mgharraf li l-kera offruta hija ta' Ewro 3.26c fis-sena ghal fond numru 21 (qabel 20) u ta' Ewro 14.68c fis-sena ghal numru 22 (qabel 21) skond l-istima tal-perit Arkitett Michael Schembri (Dok B)

Illi llum dawn il-postijiet gew demoliti mill-Kummissarju tal-Art u hemm ghaddejja triq fejn qabel kien hemm dawn il-postijiet u ghalhekk huma ghandhom jigu meqjusa bhala sit fabrikabbli.

Illi r-rikorrenti qed jippretendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom bhala kera ta' dawn iz-zewg fondi ghandu jkun ta' tlett elef Ewro (€3000) fis-sena u dan skond l-istima tal-Perit D. Camilleri hawn annessa u markata Dok C.

Illi ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant s-socjeta' esponenti qed titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord sabiex joghbu jiffissa l-ammont ta' tlett elef ewro (€3000) bhala kera gusta ghal propjetajiet hawn fuq imsemmija jew ahjar ghall-art hawn fuq imsemmija bahal l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-esprropriazzjoni tal-art fuq imsemmija inkluz l-imghax mid-data tal-Avviz tal-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Lulju, 1975;

U kemm il-darba dan il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artiklu 19 (1) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord ma jiehux konjuzzjoni tal-ewwel talba tar-rikorrenti u minflok jiffissa l-ammont ghall-art hawn fuq imsemmija bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija inkluz l-imghax. [zieda awtorizzata b'digriet tal-Bord tat-12.8. 2011]

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 17 ta' Settembru, 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-awtorita' kompetenti ta' tliet ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€3.26) u erbatax-il ewro u tmienja u sittin centezmu ghall-akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku tal-fondi bin-numri 21 (qabel 20) u 22 (qabel 21) fi Sqaq Qajjied, is-Siggiewi, u qieghed jippretendi illi l-kumpens ghandu jkun ta' tlett elef ewro (€3,000.00) ghaz-zewg fondi.

Illi l-esponent qieghed jibqa jsostni li l-kumpens gust ghall-fondi fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tliet ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€3.26) u erbatax-il ewro u tmienja u sittin centezmu (€14.68) u dan skont l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A&CE fl-Avviz Nru 428 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Gunju, 1993 u skond it-termini tal-Kap 88.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tliet ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€3.26) u erbatax-il ewro u tmienja u sittin centezmu (€14.68) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni taz-zewg fondi fuq imsemmija.

Ra illi l-intimat naqas milli jwiegeb ghat-talba kif mizjuda b'digriet tal-Bord tat-12.8.2011;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza b'zewg talbiet diversi ta' kumpens wara tehid ta' zewg fondi fis-Siggiewi mill-Awtoritajiet sabiex minn flokhom tghaddi, kif fill-fatt ghaddiet, triq pubblika. It-tehid ta' din l-art sehh fl-1975 b'titolu ta' pussess u uzu skond Dikjarazzjoni tal-President tat-8 ta' Lulju 1975 b'Avviz numru 443. B'Dikjarazzjoni Presidenzjali sussegwenti datata 18 ta' Gunju 1993, t-titolu ta' tehid kien mibdul minn dak ta' pussess u uzu ghal wiehed ta' dominju pubbliku (ara estratt mill-Gazzetta tal-Gvern tat-

18 ta' Gunju 1993 Avviz Nru 428). Tajjeb li jkun senjalat illi r-rikorrenti erronjament indika s-sena 1995 bhala d-data meta l-fondi ittiehdu b'titolu ta' pussess u uzu meta din kellha tkun 1975. Mill-gurnata tat-tehid fl-1975, l-Awtorita' ma ghamlet xejn biex tinnizzja l-procedura ta' kumpens lis-sid esproprijat li dak iz-zmien ma setghax jinizzja *marte proprio* l-proceduri quddiem dan il-Bord. Wara l-avviz 428 tal-1995, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet nnotifika lir-rikorrenti b'ittra tal-25 ta' Gunju **2009** illi l-kumpens li kien qed joffri ghal dan it-tehid bhala kera ta' gharfien kien ta' €3.26 fis-sena ghall-fond wiehed u €14.68 fis-sena ghall-fond l-iehor. Ir-rikorrenti rrifjuta dan il-kumpens fuq il-premessa li huwa wiehed baxx u minflok talab kera ta' €3000.00 fis-sena ghaz-zewg fondi. Gara pero' illi fil-mori tal-kawza r-rikorrenti talab iz-zieda tas-segwenti talba fir-rikors promutur:

"U kemm il-darba dan il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artiklu 19 (1) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord ma jiehux konjuzzjoni tal-ewwel talba tar-rikorrenti u minflok jiffissa l-ammont ghall-art hawn fuq imsemmija bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija inkluz l-imghax"

Issa ghalkemm din it-talba frankament mhix postulata b'mod felici ghaliex donnha qed tassumi li hija preceduta b'talba biex il-Bord jilqa' t-talba fit-termini tal-artikolu 19(1) tal-Kap 88, din it-talba fil-fatt mkien ma tirrafigura. Madanakollu, dan il-Bord qed iqis illi huwa mitlub sabiex jilqa' t-talba fit-termini tal-artikolu appena msemmi. Il-kwistjoni izda kienet tehtieg kjarifika ghaliex l-artikolu 19(1) jirraviza illi f'kaz li l-art tkun ittiehdet b'titolu ta' pussess u uzu u jkunu ghaddew aktar minn ghaxar snin minn dak it-tehid, s-sid jista' jitlob lill-Bord biex johrog ordni sabiex l-art tinxtara jew tkun akkwistata' b'titolu ta' dominju pubbliku jew li tkun mbattla. Issa din il-kawza kienet inizzjata wara d-dikjarazzjoni li t-titolu ta' tehid kien qed ikun konvertit minn uzu u pussess ghal wiehed ta' dominju pubbliku. Ghalhekk isegwi illi l-uniku rimedju rimarrenti lir-rikorrenti hu li jitlob li l-art tinxtara jew li titbattal u din ta' l-ahhar mhix aktar possibbli stante li kif

ser jemergi mill-provi, minn fuq l-art llum ghaddejja triq pubblika. Ghalhekk filwaqt illi kien ikun aktar desiderabbli li kieku r-rikorrenti kien aktar specifiku fit-talbiet tieghu, dan il-Bord ser iqis li t-talba tieghu hi li b'mod sussidjarju ghall-ewwel talba tieghu, l-Bord jordna li l-art tinxtara b'kumpens adegwat;

Ghalhekk il-konsiderrazzjonijiet ta' dan il-Bord ser ikunu diretti *in primis* ghall-ordni lejn l-awtorita' sabiex tixtri b'titolu assolut l-art in kwisjtoni u fin-nuqqas ghall-fisazzjoni ta' kumpens ghall-akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku;

L-art in mertu titratta ta' zewg fondi fi Sqaq Qajjied is-Siggiewi. Jemergi mill-provi akweziti illi fond minnhom kien jikkonsisti f'dar fuq zewg livelli, jigifieri pjan terran u pjan fuq sovrapost filwaqt illi t-tieni fond kien jikkonsisti f'kamra wahda t-tnejn f'superfici ta' 85 metru kwadru. Skond il-perit arkitett mressaq mir-rikorrenti, dawn il-fondi llum setghu ikunu meqjusa bhala "house of character" u dak iz-zmien kienu jghixu n-nies fil-fond numru 22. Minflok dawn iz-zewg fondi llum hemm pjazza;

Rikaptati 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 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;

Issa kwantu t-talba ghall-fisazzjoni tal-kumpens xieraq, l-artikolu 19(5) jipprovdi li l-kumpens fit-tehid ta’ art b’titolu ta’ dominju pubbliku ghandu jkun ta’ kera ta’ gharfien. Ir-rikorrenti, b’mod alternattiv, qeghdin jistennew kumpens fil-forma ta’ kera ta’ gharfien fl-ammont ta’ €3000.00 kull sena ghaz-zewg fondi skond kif kalkolat mill-perit arkitett minnhom mressaq biex jixhed quddiem dan il-Bord. Izda, r-regola tal-kumpens fil-fissazzjoni ta’ kera ta’ gharfien huma ben definiti fl-artikolu 27(2) tal-Kap 88 u hekk fil-fatt irrelataw il-periti membri ta’ dan il-Bord li qablu mal-kumpens offert mill-intimat Kummissarju billi qaghdu fuq il-kera registrata fl-Ufficcju tal-Valutazzjoni (dokument B u C a fol 33 u 34 per artikolu 27(2) Kap 88). Huwa minnu ukoll illi l-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ddikjarat li t-tehid ta’ art b’titolu ta’ dominju pubbliku jmur kontra d-dritt fondamentali tal-bniedem kif tajjeb irrileva r-rikorrenti fil-kawza Marija Mifsud vs Kumm tal-Artijiet fl-14 ta’ Ottubru 2011, izda dan il-Bord ma jistax jaghti rimedji kostituzzjonali u irid bilfors japplika l-ligi kif tinsab vigenti fil-mument tad-decizzjoni. U fil-prezent, l-artikoli tal-ligi regolanti kumpens bhal dak in dizamina ghandhom kif vigenti qabel l-ghoti ta’ dik is-sentenza;

Issa l-periti membri tal-Bord huma tal-fehma illi l-kera ta’ gharfien ghandu jkun iffissat fis-somma ta’ €3.26 fis-sena ghall-fond numru 21 gja 20 u ta’ €14.68 fis-sena ghall-fond nurmu 22 gja 21. Jigifieri l-valuri offerti originarjament mill-intimat. Dawn il-valuri jirrispekkjaw l-formula ravvizata fl-artikolu 27(2) tal-Kap 9 u ghalhekk dan il-Bord ser ikollu jichad it-talba tar-rikorrenti u jiffissa l-valur ta’ kumpens ghall-fond kif deskritti mir-rikorrenti fl-ammonti segwenti: ta’ €3.26 fis-sena ghall-fond numru 21 gja 20 u ta’ €14.68 fis-sena ghall-fond nurmu 22 gja 21 oltre l-imghax legali skond il-ligi mid-data tat-tehid;

L-ispejjez ta’ din il-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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