MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2014

Rikors Numru. 20/1965

Avukat Edgar Mizzi BA, LL.D bhala Kummissarju ta' l-Art u b'nota tal-15 ta' Dicembru 1981, l-Avukat Dottor Vincent Depasquale bhala Agent Kummissarju tal-Art assuma l-atti tar-rikors

vs

Perit Joseph Barbara A&CE u b'digriet tal-Bord tal-11/8/2009 wara l-mewt tal-intimat l-atti kienu trasfuzi f'isem uliedu Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi b'ittra ufficjali tat-2 ta' April, 1965 l-intimat gie notifikat b'kopja ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur fejn gie dikjarat, fost affarijiet ohra, li l-bicca art fil-limiti tal-Gzira u ta' Birkirkara tal-kejl ta' disgha tmien, siegh u hames kejliet, raba' tmiss mill-Majjistral u mit-Tramuntana ma' proprieta' tal-War Department, mill-Lvant ma sqaq privat u min Nofs in-nhar ma' proprieta' tal-Knisja Parrokkjali ta' Birkirkara, u indikata bhala item no. 23 fl-istess dikjarazzjoni, hija mehtiega ghall-skop pubbliku u illi l-akkwist taghha ghanhdu jkun ta' xiri assolut.

Illi l-intimat gie wkoll notifikat b'avviz ghall-ftehim fejn gie nfurmat illi l-kumpens li l-awtorita' hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut, bhala franka u libera, tal-bicca art fuq deskritt huwa ta' sebgha mija u erbghin lira (£740), inkluz nofs sqaq, kif jidher mir-rapport tal-perit Edgar Caruana Montaldo tal-14 ta' Lulju, 1961 u li estratt tieghu huwa esebit mal-istess avviz ghall-ftehim.

Illi l-intimat, b'risposta prezentata fl-20 April 1965, iddikjara li ma jaccettax il-kumpens offert lilu u talab minflok li l-kumpens bir-rata ta' cens perpetwu ta' disgha xelini u nofs (9s/6d) il-qasba kwadra huwa l-indennizz gust dovut lilu.

> Ghaldaqstant, l-esponent nomine jitlob bir-rispett li dana l-Bord joghgbu jordna it-trasferiment da parti ta’ l-intimat a favur ta’ l-esponent nomine b’titolu ta’ xiri assolut tal-bicca art fil-limiti tal-Gzira u ta’ Birkirkara fuq ahjar deskritta, jiffissa l-kumpens relattiv u jaghti l-provvedimenti kollha mehtiega skond id-disposizjonijiet ta’ l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kapitlu 136).

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

> Il-kumpens offrut mir-rikorrent fir-rikors minnu prezentat fit-22 ta’ Mejju, 1965 huwa inadegwat u l-esponent jippretendi li dana l-kumpens ghandu ikun basat fuq ir-rata ta’ disgha xelini u sitt soldi (9/6) kull qasba kwadra cens perpetwu u liema rata tirraprezenta l-indennizz gust dovut biex skond il-ligi jigi impoggi fl-istess posizzjoni bhal li kieku huwa ma giet qatt esproprijat.
>
> Salv kull sottomissjoni ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Illi dan ir-rikors, intavolat mill-Kummissarju tal-Art lura fis-sena 1965, jitratta dwar talba sabiex art mehuda mill-awtorita’ b’mod forzus mill-pussess tal-intimat tkun mghoddija lid-Dipartiment tal-Artijiet b’titolu ta’ xiri assolut u jiffissa l-kumpens dovut lill-intimat ghall-istess trasferiment.

Illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta tal-1 t'Awissu 1961 l-art in mertu, flimkien ma' artijiet ohra, kienu dikjarati bhala mehtiega ghall-skop pubbliku mill-awtorita' kompetenti fit-termini tal-Kapitolu 136 (illum 88) tal-ligijiet ta' Malta (ara Dok A fol 5 deskirzzjoni numru 23 a fol 6 tieghu). Fit-2 t'April 1965 l-intimat kien notifikat b'Avviz Ghall-Ftehim li jgib l-istess data li permezz tieghu il-Kummissarju tal-Art offra bhala kumpens ghal dan it-tehid s-somma ta' seba mija u erba lira (£740). B'rispost tieghu tal-20 t'April 1976 l-intimat iddikjara li ma kienx fi hsieb jaccetta dik l-offerta u li l-pretensjoni tieghu bhala hlas kellha tkun bazata bir-rata ta' cens perpetwu ta' disgha xelini u nofs (9s 6d) il-qasba kwadra. L-art ghandha kejl ta' disghat itmiem, siegh u hames kejliet li bhala qasab kwadru jammontaw ghall-2376.96 qasab kwadri (ekwivalenti ghall-10,397 metri kwadri). Ghalhekk il-pretensjoni tal-intimat bhala indinizz kienet ghall-£1125 igifieri £385 aktar minn dak offert mill-awtorita'. Dik it-talba llum tekwivali ghal Euro 2620.54 izda minkejja talba formali ghal-kumpens f'dak il-valur kif registrat fir-risposta tieghu, l-intimat, ossia l-eredi tieghu, issa qieghdin jghidu illi l-art ghanda valur ta' Euro 9,808,490.00 kalkolat bhala valur ta' art fabrikabbli kwantu disghin fil-mija taghha fis-sena 2005. L-art in mertu tinsab bejn il-Gzira u Birkirkara u ttiehdet sabiex fuqha, flimkien ma' artijiet ohra ta' terzi, tinbena l-Universita' ta' Malta.

Il-pretensjoni tal-intimati ghall-kumpens ta' Euro 9,808,490.00, izda, ma tistghax titqies bhala t-talba taghhom ghaliex hija guridikament u gurisprudenzjalment insostenibbli. Dan ghaliex l-ante causa tal-intimati, igifieri l-intimat originarju kien talab kumpens fl-ammont llum ekwivalenti ghal Euro 2,620.54 u dan ghaliex skond il-ligi kif vigenti dak inhar l-intimat kellu *ab nullitatem* jghid x'valur kien qieghed jistenna bhala kumpens u dik il-pretensjoni issa ma tistghax tinbidel. L-intimati qieghdin jappiljaw is-somma ta' Euro 9,808,490.00 mal-valuri tal-art fabrikabbli fis-sena 2005. Anqas dan ma jaghmel sens guridiku ghaliex fejn dan huwa applikabbli fil-

Kapitolu 88 huwa cirkoskritt ghall-kazijiet ben definiti u dak odjern certament ma jista' bl-ebda mod jirrientra f'dawk il-parametri kif spjegat fil-kunsiderazzjoni segwenti;

L-artikolu 5 tal-Att I tal-2006 llum artikolu 18A tal-Kapitolu 88 jipprovdi illi f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' espropriju qabel l-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, skond il-ligi vigienti f'dak iz-zmien, il-President jista' jerga' johrog Dikjarazzjoni ta' espropriju gdida u f'dak il-kaz il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. Wiehed mill-effetti ta' din l-emenda kien illi b'dikjarazzjoni gdida tal-President l-esproprijat setgha issa jibda' hu stess l-proceduri ta' kumpens ghaliex qabel dan, l-esproprijat kien jiddependi mill-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim biex, meta jkun notifikat, l-ewwel joggezzjona ghall-kumpens offert imbaghad jistenna ghad-diskrezzjoni tal-awtorita' li jsiru proceduri kontra tieghu. Konsegwenza ohra ta' importanza hi dik ravvizata fl-artikolu tranzitorju numru 9 tal-Att I tal-2006, igifieri n-natura tal-art, jekk hiex wahda tajba ghal-bini jew raba' ikun determinat skond id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President u mhux dik il-gdida. Dan jinsab kollu ravvizat fid-disposizzjoni tranzitorja tal-Att I tal-2006 u riprodott wara l-artikolu 36 tal-Att principali, Kap 88. Issa fil-kaz odjern la kien hemm Dikjarazzjoni gdida mill-President u anqas ma kien hemm mankanza ta' Avviz Ghall-Ftehim ghaliex dan kien debitament notifikat lill-intimat originarju fit-2 t'April 1965 (ara fol 2 u tajjeb hawnhekk ikun senjalat illi l-paginar tal-inkartament huwa zbaljat ghaliex ir-rikors promutur li suppost jinsab a fol 1 jinsab a fol 19 u r-risposta tal-intimat tinsab a fol 21 izda dan sehh lura fis-sena 1965 u jaqbel li kollox jibqa' kif inhu).

Ghall ahjar intendiment tajjeb li jkun riprodott l-artikolu 18A tal-Kap 88 introdott bl-Att I tal-2006:

18A. Minkejja kull disposizzjoni ohra ta' din l-Ordinanza jew ta' xi ligi ohra, il-valur ta' xi art –

(a) li fl-1 ta' Jannar 2005 tkun fil-process li tigi akkwistata;

(b) li dwarha tkun inharget dikjarazzjoni taht l-artikolu 3 qabel il-5 ta' Marzu 2003; u

(c) li dwarha ma jikunx inhareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 taht id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza kif fis-sehh qabel id-data msemmija f'dan il-paragrafu

ghandu, bla hsara ghal kiull imghax li jkun dovut sal-pagament taht l-artikolu 12(3), ikun il-valur taghha kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

Huwa bil-wisq evidenti illi l-kaz odjern ma jikkwalifikax sabiex il-valur tal-art ikun kalkolat bil-valur tal-1 ta' Jannar 2005;

Il-konsiderazzjoni li jmiss ghalhekk tirrigwarda l-valur tal-art in mertu. Dwar dan, l-Bord kien assenja sabiex jassistuh tnejn mill-periti membri fil-lista ufficjali ghad-disposizzjoni tieghu. A fol 184 tinsab r-relazzjoni tal-periti membri li wara li ddikjaraw li hadu konjizzjoni tal-fatturi kollha tal-kaz ikkonkludew illi l-art ghandha titqies bhala wahda agrikola u li l-kumpens minnhom suggerit ghandu jkun fis-somma ta' Euro 10,770. Il-periti membri hadu in konsiderazzjoni il-fehma tal-perit Carmel Farrugia (fol 123) l-uniku xhud tal-intimati, li l-art ghandha valur ta' Euro 9,808,490 ex 2005 bazata fuq il-fatt illi ghalkemm l-art kienet agrikola fid-data ta' tehid kienet mistennija ssir tajba ghal-bini fi zmien qasir. Ir-ragunament tal-perit Farrugia ma jistax isib akkoljiment minn dan il-Bord ghaliex il-parametri ta' dak li jaghmel art tajba ghal bini jew agrikola huma ben definiti skond id-data ta' tehid u *ex admissis* mill-istess intimati fir-ragunament taghhom l-art kienet decizament agrikola. Din l-art saret tajba ghal-bini naturalment ghaliex l-awtoritajiet hekk iddecidew sabiex tkun tista' tinbena l-Universita' ta' Malta fuqha u kien dan l-uniku skop li ghalih ittiehdet. L-istess perit arkitett jikkalkola illi fis-sena 1962 l-art kellha valur ta' €66,600 izda dan imur kontra dak pretiz mill-intimat meta fir-risposta tieghu ghall-Avviz Ghal Ftehim wiegeb illi l-art ghandha valur ta' disa xelini u nofs kull qasba kwadra li kif kalkolat *supra* jekwivali ghall-€2,620.54;

Issa, l-kumpens suggerit mill-periti membri jissupera bil-bosta dak pretiz mill-intimat. Dwar dan, l-artikolu 25 tal-Kap 88 jistipula illi: "*l-ammont ta' kumpens li jigi*

determinat mill-Bord skond id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) mghadux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet. Dan l-artikolu kien soggett ta' diversi proceduri ta' natura kostituzzjonali izda l-posizzjoni guridika kurrenti kif ravvizata fis-sentenza Neriku Ltd vs Kummissarju tal-Art (Appell tal-28 ta' Marzu 2013) hi li dan l-artikolu ma jmurx kontra d-drittijiet fondamentali tal-bniedem. Ghalhekk bl-applikazzjoni ta' dan l-artikolu, la darba l-periti membri tieghu huma tal-fehma li l-art ghandha valur aktar minn dik pretiza mill-intimat, dan il-Bord jista' biss jakkorda talba ghal hlas tal-valur kif pretiz mill-istess intimat lura fis-sena 1965 fl-inizzju ta'dawn il-proceduri;

Issa l-intimati jargomentaw ukoll illi dan il-Bord ghandu jiehu konjizzjoni tad-dewmien ghall-konkluzzjoni ta' dawn il-proceduri kif diversi drabi debitament kumpensat mill-Qorti Ewropeja ghad-drittijiet tal-Bniedem f'kawzi simili. Dan il-Bord izda ghandu l-poteri tieghu sanciti fl-artikolu 25 ta' Kapitolu 88 u ghoti ta' kumpens 'l hinn minn dawk il-parametri jkun jezorbita l-kompetenza ta' dan il-Bord. Ghalhekk in konkluzzjoni il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qieghed fl-ewwel lok jiddikjara l-art in mertu bhala wahda agrikola. Fit-tieni lok qieghed jiffissa l-kumpens dovut lill-intimati fil-valur ta' elfejn sitt mija u ghoxrin euro u erba u hamsin centezmu (€2,620.54) oltre l-imghax spettanti lill-intimati skond l-artikolu 12(3) tal-Kap 88 u fit-tielet lok jordna lill-intimati jitrasferixxu l-art kif deskritta lir-rikkorenti b'titolu ta' xiri assolut, liberu u frank.

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment tal-Art Dottor Anthony Hili LL.D. biex jippubblika l-att fis-6 ta' Frar 2015 fis-1.30pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Mario Calleja biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandha tkun mgharrafa bil-hatra taghha bil-miktub mir-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza 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--------------------------------