Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar 2016

Rikors Numru 6/99 FDP

Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Ignatius Licari, bhala Likwidatur ghan-nom u in rappresentanza ta' Farr Limited

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet fid-9 ta' Frar tas-sena 1999 fejn ippremetta illi l-intimat gie notifikat b'Avviz ghall-Ftehim datat 24 ta' Lulju 1997 fejn gie infurmat illi l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut tal-Utile Dominju Perpetwu ta' bicca art f'San Gwann, tal kejl ta' 1,590 metri kwadri, li tmiss mill-Lbic ma' propjeta ta' Bernard Farrugia, mit-Tramuntana ma' propjeta' tas-Sorijiet Frangiskani ta' Haz-Zebbug, u mix-xlokk ma' proprjeta ta' Helen Vassallo, is-somma ta' elf u sebgha u erbghin Liri Maltin u tmienja u hamsin centezmu (Lm1,047.58).

L-intimati, permezz ta' ittra ufficjali datata 25 ta' Awissu 1997 ddikjaraw illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens, u sahqu illi kienu qed jippretendu hlas ta' Lm65,000.

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti talab lill-Bord jordna lill-intimati biex jittraferixxu b'titolu ta' xiri assoluta bhala franka u libera l-art 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 (gia Kap 136).

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fl-24 ta' Frar 1999 fejn sahaq illi l-kumpens gust huwa dak minnu pretiz, ossija is-somma ta' Lm65,000 kif indikat fl-Ittra Ufficjali tal-14 ta' Awissu 1997 (fol 6). Sahaq illi l-kawza odjerna kellha timxi flimkien mal-kawzi 9/98 u 5/99 stante illi huwa territorju wiehed. Insista illi l-espropriazzjoni kienet lesiva ghad-drittijiet tieghu peress illi ma saritx ghall-skopijiet pubblici u ma inghatax kumpens adegwat. Finalment, iddikjara illi kien qieghed jirriserva

d-dritt ghad-danni f'kaz illi ma jinghatax kumpens ukoll ghall fatt illi kellu permessi biex jibni fabbrika, liema fabbrika huwa beda jibni izda ma setax ikompli minhabba fl-espropriazzjoni.

Ra l-Avviz tal-Ftehim datat 24 ta' Lulju 1997 (fol 3), l-istima tal-perit tal-Kummissarju tal-Artijiet, il-Perit Fred H Valentino (fol 4), il-pjanta ta l-art meritu tal-kawza odjerna (fol 5), l-Ittra Ufficjali responsiva ta' l-intimat datata 14 ta' Awissu 1997 (fol 6) u l-istima tal-perit ta' l-intimat, il-Perit A Fenech Vella (fol 7).

Ra illi fl-13 ta' Settembru 1999, l-intimat ippresenta nota sabiex issir referenza Kostituzzjonali mill-Bord u dana il-Bord, diversament kompost, fit 13 ta' Ottubru 2000 irrifera l-ilmenti kostituzzjonali mqajjma mill-intimat lill Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)

Ra il-permessi tal-Planning Area Permits Board (fol 57), l-affidavit ta' John Mary Vella (fol 58), sitt ritratti u pjanti esebiti mill-intimat fl-20 ta' Dicembru 1999.

Ra illi fit-3 ta' Ottubru 2003 inghatat sentenza in parte mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fejn iddeciediet illi l-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet ghandu jitqies bhala "Qorti" ghall-finijiet tal-Artikolu 46 (3) tal-Kostituzzjoni u ghalhekk setghet taghmel referenza Kostituzzjonali, u dana wara oggezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet dwar tali referenza.

Ra illi fit-30 ta' Gunju 2004, il-Qorti Kostituzzjonali hassret id-decizjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fuq riferita u ddikjarat illi l-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet ma setghax jitqies bhala 'Qorti' ai fini tal-Artikolu 46 (3) tal-Kostituzzjoni, u ghalhekk ma setghetx taghmel referenza Kostitutzzjonali.

Ra illi fis-27 ta' Ottubru 2004, l-atti gew rinvjati lura lill-Bord ta' Arbitragg dwar Artjiet, sabiex ikompli jisma l-kaz hu.

Ra illi fl-24 ta' Jannar 2005 il-Bord gie mgharraf illi kienu ser jintavolaw proceduri Kostituzzjonali u ghalhekk kien jenhtieg illi wiehed jistenna l-ezitu ta' dan qabel ma jpprocedi bil-provi.

Ra illi fit-28 ta' Marzu 2005, l-intimat ressaq ilment kostituzzjonali quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar il-proceduri odjerni kif ukoll dwar il-proceduri 5/99 u 6/99 fl-istess ismijiet u relatati ma' tlett espropriji differenti ta' bicca art wahda.

Ra illi fl-20 ta' Ottubru 2005, il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) cahdet it-talba tar-rikorrenti stante illi l-azzjoni taghhom kienet intempestiva peress illi l-proceduri quddiem il-Bord odjern kienu ghadhom ma gewx terminati.

Ra illi l-intimat appella minn tali decizjoni quddiem il-Qorti Kostitutzzjonali u il-Qorti Kostituzzjonali fid-19 ta' Gunju 2006 ikkonfermat id-decizjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u cahdet l-appell.

Ra illi fit-18 ta' Ottubru 2006 tali sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ingabet a konjizzjoni tal-Bor u l-intimat talab li jressaq ix-xhieda.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Anthony Fenech Vella** moghtija fil 5 ta' Lulju 2007.

Ra l-affidavit ta' **Bernard Farrugia** ippresentat fil-21 ta' Gunju 2007 u dokumentazzjoni minnu esebita. (fol 62)

Ra l-affidavit ulterjuri ta' **Bernard Farrugia** ippresentati fit-22 ta' Novembru 2007 u dokumentazzjoni ulterjuri minnu ppresentati, partikolarment il-permess tal-PAPB datat 20 ta' Awissu 1974 moghti lill-intimat ghal bini ta' fabbrika fuq tali art. (fol 73)

Ra ix-xhieda ta' **Ivor Robinich**, rappresentant tal-MEPA, moghtija fis-16 ta' Ottubru 2008.

Ra ix-xhieda tal- **Perit Godwin Aquilina** moghtija fit-2 ta' April 2009

Ra illi fit-2 ta' April 2009 l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra ix-xhieda ta' Ivor Robinich mogthija fl-20 ta' Jannar 2011.

Ra illi fl-20 ta' Jannar 2011 ir-rikorrenti iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fis 7 ta' April 2011 gew nominati il-Periti Joseph Briffa u David Pace sabiex jassistu l-Bord.

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet ghall-Periti imressqa mill-intimat fit 18 ta' Mejju 2011.

Ra illi ir-relazzjoni tal-Periti Teknici tidher illi giet ippresentata fis-seduta tas 7 ta' Marzu.

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru lill-Periti teknici mill-intimat fid 9 ta' April 2012.

Ra ir-risposti ghad-domandi in eskussjoni ta' l-intimat, ippresentati fl-24 ta' Lulju 2012. (fol 149)

Ra ir-rikors ta' l-intimat ippresenta fil-5 ta' Ottubru 2012 fejn, in vista tar-riposti tal-Periti Teknici moghtija ghall-eskussjoni talab, inter alia, illi l-Periti Teknici jaghmlu relazzjoni addizzjonali.

Ra illi fil-31 ta' Ottubru 2012 il-Bord talab lill-Periti Membri sabiex jaghmlu rapport addizzjonali.

Ra ir-rapport addizzjonali ippresentat fit-8 ta' Jannar 2013 (fol 161).

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippresentati fl-24 ta' Settembru 2013.

Ra illi fl-10 ta' Jannar 2014 l-intimat talab ftit aktar zmien sabiex jippresenta n-nota ta' sottomissjonijiet.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentat fl-14 ta' Frar 2014

Ra illi fl-24 ta' Frar 2014 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra illi fil-21 ta' Ottubru 2015, dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz, u diferixxa l-kawza ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta mill-provi prodotti, illi fl-20 ta' Awissu 1974, is-socjeta intimata kienet ottjeniet permess minghand il-Planning Area Permit Board, Permess Nru 1062/79/2406/74 sabiex tibni fabbrika fuq l-art illi hija kienet xtrat minghand terzi fit-12 ta' Gunju 1974.

Jirrizulta illi sussegwenement, fis-sena 1975, is-socjeta intimata bdiet taghmel ix-xogholijiet ta' livellar tal-blat sabiex eventwalment tibni il-fabbrika taghha.

Jirrizulta illi fl-24 ta’ Gunju 1977, permezz ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta iffirmata minn Dr Anton Buttigieg, President ta’ Malta ta’ dak iz-zmien, parti mill-propjeta’ tas-socjeta intimata fil-kejl ta’ 1416.4 metri kwadri, li hija l-meritu tal-kawza 9/98 li qed tigi deciza kontestwalment mal-kawza odjerna, sfat espropriata u ghalhekk ix-xoghlijiet kellhom jieqfu w il-fabbrika ma nbnietx.

Jirrizulta illi fit-30 ta’ Novembru 1978, id-Deputy Director tal-Public Works ta’ dak iz-zmien, il-Perit Godwin Drago kien gharraf lill Kummissarju tal-Artijiet illi l-art tas-socjeta intimata kienet erronjament giet espropriata u li ghalhekk ma kellhiex tigi kkunsidrata mill-Kummissarju ghal zvilupp.

Jirrizulta illi d-decizjoni li l-art tintradd lura lis-socjeta intimata tant kienet kkonfermata illi, fid-19 ta’ Frar 1979, il-Kummissarju tal-Artijiet kiteb lill-Planning Area Permits Board in risposta ghal xi domandi li kien qed jaghmel tali Board dwar ix-xoghlijiet fil-propjeta’ tas-socjeta intimata u hemm intqal li “*The land in question is being released and returned back to its owner, Mr Bernard Farrugia.*”

Jirrizulta, di fatti, illi fl-4 ta' Lulju 1980, il-Planning Area Permit Board regghet harget permess iehor, Permit Nru 1062/79/2406/74 li kien identitku ghal dak illi kien hareg fis-sena 1974, ossija ghal-bini ta’ fabbrika.

Jirrizulta, madanakollu, illi l-art qatt ma giet rilaxxjata lura lis-socjeta intimata mill-Gvern.

Jirrizulta illi, minflok, permezz ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil 21 ta’ Mejju 1982, parti ohra tal-propjeta tas-socjeta intimata fil-kejl ta’ 1,590 metri kwadri u li hija l-propjeta’ meritu tal-kawza odjerna giet espropriata.

Jirrizulta, eventwalment, illi permezz ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta datata 26 ta’ Ottubru 1988, ittiehdet parti ohra tal-propjeta tas-socjeta intimata fil-kejl ta’ 1,645 metri kwadri u li tinstab adjacenti ghall-propjeta, u li tifforma l-meritu tal-kawza odjerna, meta dina giet espropriata mill-Gvern permess ta’ Avviz Nru 726 ippubblikata fl-1 ta’ Novembru 1988, u dina hija l-meritu tal-kawza ohra fl-istess ismijiet, illi qieghda tigi deciza flimkien mal-proceduri odjerni, Avviz Nru 5/99.

Jirrizulta illi fl-14 ta’ Frar 1990, l-art meritu tal-kawza odjerna kif ukoll l-artijiet indikati fil-kawzi 5/99 u 6/99 fuq imsemija gew moghtija fuq titolu ta’ emfitewzi perpetwu lis-socjeta Foster Clark Products Limited sabiex tibni fabbrika u bini amministrattiv u dana ghal hlas annwu u perpetwu ta’ Lm3,022 fis-sena pagabbli lill-Gvern ta’ Malta.

Jirrizulta illi fil-24 ta’ Lulju 1997, ir-rikorrent baghat notifika tad-Dikarazzjoni tal-President ta’ Malta u baghat Avviz Ghall-Ftehim lill-istess socjeta intimata fejn gharrafha illi ghal bicca art tal-kejl ta’ 1590 metri kwadri, li nelfrattemp kienet giet mghoddija lill-terzi sabiex issir fabbrika, huwa kien dispost joffri Lm1,047.58.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Periti Teknici, fir-rapport taghhom ippresentat f’Marzu 2012 (fol 145), jghidu s-segwenti:

"L-intimat issottometta illi fuq dina l-art kien diga inhareg permess tal-bini fl-1981(PB 1062/70/2406/74 datat 8 ta' Dicembru 1981) u li kien diga beda jhammel l-art sabiex jezegwixxi li zvilupp tieghu. Inoltre, qieghed jikkontendi illi l-art tifforma parti minn bicca art akbar, illi giet ukoll espropriata, izda li bil-mod maqsuma f'porzjonijiet separati, il-valur tal-art gie ridott ghaliex uhud mill-orzjonijiet spiccaw interkjuzi, cioe minghajr zbokk fuq triq jew passagg pubbliku.

Huwa ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzja dwar l-Akkwist tal-Artjiet (Kap 88) u partikolarment l-Artikolu 18 u 18A u, bhala rizultat, huma tal-opinjoni illi l-propjeta' ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola ghaliex ma ghandhiex faccata fuq triq jew passagg pubbliku. Dana ghaliex il-proceduri inbdew qabel ma iddahhlu l-emebri tal-2006 fejn inbiddlu il-kriterji ta' kif kellha ssir il-valutazzjoni.

L-esponenti jirrilevaw illi huma ma jistghux jivvalutaw art aktar milli hemm indikat fl-atti tar-rikors odjern, sakemm ma jirrizultax illi il-parti l-ohra taqbel illi dana ghandu jsir, bhal per ezempju meta jkun hemm zball jew informazzjoni ohra relatata mad-dettalji illi jidentifikaw l-art oggett tal-proceduri ta' espropriazzjoni. Anzi, f'dan il-kaz, l-intimat stess indika illi l-art l-ohra li tifforma parti mill-bicca aktar li huwa jippossjedi, giet espropriata permezz ta' proceduri separati f'dan il-Bord. Ghalhekk l-esponenti jistghu jivvalutaw biss l-art indikata fuq, b'kejl ta' 1590 metri kwadri.

Ghaldaqstant, huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri tal-utile dominium ta' din il-propjeta' bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' tlieta u tletin elf Euro (€33,000)"

Jirrizulta illi sussegwentement ghar-rapport tal-Periti Membri l-intimat ghamel domandi in eskussjoni flimkien ma' rikors spjegattiv aktar tard u, permezz ta' rapport addizzjonali ippresentat fit 8 ta' Jannar 2013, ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

Fuq domanda illi saritilhom li kienet tghid:

"Skond intom, art fl-akwata meritu tar-rikors odjern u li hija munita bil-permess ghal zvilupp ta' fabbrika, xi prezz kienet iggib fl-4 ta' Dicembru 1997"

Huma rrispondew:

"€318,000 (1590 mk x €200/mk)"

Fuq rikjesta illi saritilhom jekk "*mxewx mal-principji enuncjati mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet 'Perit Arkitett Joseph Barbara vs Kummissarju tal-Artijiet (deciza fil 15 ta' Jannar 2007)*" fl-istima originali taghhom, huma rrispondew hekk:

"B'referenza ghat-tielet punt trattat fir-rikors, l-esponenti, wara illi ezaminat is-sentenza ikkwotata, huma tal-opnjoni illi, mehud in konsiderazzjoni il-permess ghal zvilupp ta' fabbrika, il-valur ghandu jkun ta' €318,000 (1590 mk x €200/mk)"

Finalment, fuq domanda illi saritilhom illi kienet tghid hekk:

"Kieku t-tlett porzjonijet art, cioe dik meritu tar-rikors odjern, kif ukoll taz-zewgt rikors l-ohrajn li mexjin flimkien bin-numru 5/99 u 6/99, kellhom jigu stamti lkoll flimkien bhala art wahda, x'kien ikun il-valur ta' din l-art? Jekk dan il-valur jirrizulta li kien

ikun aktar minn dak kumplessiv moghti minnkhom fit-tlett rikors, tistaw (sic) tispjegaw (b'referenza specifika ghall-artikolu relevanti fil-Kap 88) ghal liema raguni intom ghaziltu li tistmaw l-art fi tlett bicciet minflok ma kkunsidrajtu l-art bhala wahda intiera kif fil-fatt hija?" (fol 221)

Huma rrispondew hekk:

"Jekk il-valur tal-art jigi kkalkolat fuq l-art kollha, inkluz fir-rikors 9/98, 5/99 u 6/99 bhala bicca wahda, il-valur ikun ta' €1,395,420 (total ta' 4,651.4 mk bil-prezz ta' €300/mk)."

Fuq it-tieni parti tad-domanda, qalu s-segwenti:

"*Ir-raguni il-ghala giet stmata l-art meritu ta' dan ir-rikors fl-atti odjerni inghatat fil-paragrafu 8 tar-rapport"* (li kien jghid *"Mill-pjanti esebiti"*)

Ikkunsidra

Il-Bord jirrileva, l-ewwel u qabel kollox, illi jirrizulta car illi l-proceduri odjerni ttawwlu daqshekk principalment in vista tal-fatt illi l-intimati niedew bosta kawzi kostituzzjonali quddiem kemm il-Prim Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) kif ukoll quddiem il-Qorti Kostituzzjonali stess b'ilmenti relatati mal-proceduri odjerni u kif biss fit 18 ta' Ottubru 2006, wara l-ahhar decizjoni tal-Qorti Kostitutzzjonali moghtija fid 19 ta' Gunju 2006, illi l-kawza odjerna tkompliet tinstema.

Il-Bord jirrileva wkoll illi, bi qbil bejn il-partijiet, il-proceduri odjerni kienu qed jimxu flimkien ma' proceduri ohra quddiem l-istess Bord, fl-istess ismijiet, ossija Avviz Nru 9/98 u Avviz Nru 6/99 u ghalhekk il-Bord huwa f'pusizzjoni illi jikkunsidra dana il-kaz fl-ottika taz-zewgt kawzi fuq imsemmija.

Il-Bord, finalment jirrileva illi l-kawza odjerna tirrigwarda bicca art tal-kejl ta'1645 metri kwadri, filwaqt illi l-kawza 9/98 tirrigwarda bicca art adjacenti tal-kejl ta' 1416.4 metri kwadri w il-kawza 6/99 tirrigwarda bicca art ohra adjacenti tal-kejl ta' 1590 metri kwadri, li jaghmlu total, kif indikaw il-Periti Membri, ta' 4,651.4 metri kwadri.

Ikkunsidra

Jirrizulta ampjament ippruvat, mill-provi prodotti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna, flimkien ma' l-artijiet l-ohra meritu taz-zewgt kawzi ohra fuq imsemmija, kienu art illi fuqha s-socjeta intimata kienet ottjeniet permess sabiex tibni fabbrika, u dana fl-20 ta' Awissu 1974.

Jirrizulta ampjament ippruvat illi meta l-art meritu tal-kawza ittiehdet minghand is-socjeta intimata, s-socjeta intimata kienet gia bdiet taghmel x-xogholijiet necessarji sabiex tibni fabbrika u twaqqfet wara illi inhareg espropriazzjoni fuq parti mill-art fl-24 ta' Gunju 1977.

Jirrizulta wkoll ampjament ippruvat illi, kemm mid-Dipartiment tal-Public Works, illi kienu talbu l-espropriazzjoni ta' artijiet gewwa San Gwann fejn kien hemm il-propjeta tas-socjeta intimata, kif ukoll minn naha tal-Kummissaju tal-Artijiet stess, kien ammess illi l-art mehudha fl-24 ta' Gunju 1977 giet espropriata erronjament u kienet ser tinghata lura lis-socjeta intimata.

Jirrizulta illi tant kienet cara dina l-intenzjoni da parte ta' l-awtoritajiet kompetenti illi fl-4 ta' Lulju 1980, is-socjeta intimata inhargitilha peress iehor sabiex tibni fabbrika fuq l-art taghha, illi kiene tinkludi wkoll l-art meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta, madanakollu, ghal ragunijiet mhux maghrufa u li certament qatt ma ser jigu spjegati in vista tat-trapass konsiderevoli ta' zmien, illi flok mas-socjeta intimata inghatathilha lura l-art, f'Mejju tas-sena 1982 giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn ittihditilha bicca art ohra, illi issa tifforma parti mill-meritu tal-kawza odjerna, data ammessa mir-rikorrenti stess fis-sottomissjonijiet taghhom (fol 166).

Jirrizulta, finalment, illi s-socjeta intimata eventwalment sfat milquta minn espropriazzjoni ohra, it-tielet wahda, ta' bicca ohra ta' l-art illi fuqha originalment kien bi hsiebha tibni fabbrika, din id-darba permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 26 ta' Ottubru 1988, fejn ittihditilha part ohra mill-art, li issa tifforma parti mill-meritu tal-kawza 5/99.

Ikkunsidra

Il-Bord ma jistax ma josservax illi, dawn t-tlett espropriazzjonjiet, ghalkemm sehhew fuq medda ta' zmien, laqtu dejjem l-istess medda ta' art akbar u li fuqha kien hemm permess sabiex jinbena fabbrika, liema permess l-ewwel inhareg fl-20 ta' Awissu 1974, jigifieri qabel l-ewwel espropriazzjoni, u eventwalment reggha inhareg fl-4 ta' Lulju 1980, jigifieri qabel it-tieni u tielet espropriazzjoni li sehhew kif fuq spjegat.

Ghalhekk, dana il-Bord ma ghandu ebda diffikulta jikkonkludi, a differenza tal-Esperti Membri tieghu, illi l-art illi giet espropriata mill-Awtoritajiet tal-Gvern minghand is-socjeta intimata kienet **art fabrikabbli** u mhux art agrikola.

Ikkunsidra

Il-Bord ma jistax ma josservax illi l-propjeta meritu tal-kawza odjerna, kif ukoll il-propjeta meritu taz-zewgt kawzi l-ohra fuq imsemmija, lkoll flimkien eventwalment inghaddew lill kumpannija kummercjali privata, ossija 'Foster Clarks Products Limited', b'titolu ta' emfitewi perpetwu, sabiex dina l-kumpannija kummercjali tkun tista ttella fabbrika hemmhekk kif ukoll l-ufficini taghha u tiggestixxi u tkabbar in-negozju privat taghha.

Filwaqt illi l-Bord ma huwiex f'pusizzjoni illi jikkunsidra jekk attwalment tali espropriazzjonjiet, in vista tal-emfitewzi fuq imsemmija, kienu attwalment fl-interess pubbliku jew le, stante illi d-dritt moghti lill kull persuna interessata sabiex tikkontesta l-iskop pubbliku ta' espropriazzjoni pprovdut fl-Artikolu 6 (2) tal-Kap 88 gie legislat ferm wara illi gew ippubblikati d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, certament dana il-Bord huwa f'pusizzjoni, madanakollu, jikkunsidra jekk l-artijiet ghandhomx jitqiesu bhala art wahda jew bhala tlett entitajiet separati.

Jirrizulta illi, ghar-rigwarda ta' l-art meritu tal-kawza odjerna, li kienet giet espropriata fis-sena 1982, l-Avviz Ghall-Ftehim inbghat fl-24 ta' Lulju 1997. Dwar l-art espropriata fis-sena 1988, meritu tal-kawza 5/99, l-Avviz Ghall-Ftehim inbghat fil-11 ta' Awissu 1997. Dwar l-art espropriata fis-sena 1977, il-Kummissarju bagħt l-Avviz Ghall-Ftehim fil 11 ta' Novembru 1997 – f'temp ta' hames xhur hargu l-Avvizi ghat-tlett propretajiet adjacenti.

Jirrizulta, madanakollu, illi fl-14 ta' Frar 1990, jigifieri aktar minn sebgha snin qabel, l-artijiet kollha fuq imsemmija gew mghoddija b'titolu ta' emfitewzi perpetwa lill-kumpannija 'Foster Clarks Products Limited'.

Jirrizulta, mill-pjanti esebiti mill-partijiet, illi t-tlett artijiet huma kontigwi ma' xulxin u flimkien jiffurmaw kemm parti mill art akbar illi s-socjeta intimata kellha kif ukoll jiffurmaw parti mill-art akbar illi giet mghoddija lill-kumpannija "Foster Clarks Products Limited".

Jirrizulta wkoll illi l-Periti Membri tal-Bord ikkonfermaw illi huma kienu kkonsidraw t-tlett artijiet separatament u mhux lkoll flimkien unikament in vista tal-fatt illi bbazaw il-valutazzjonijiet taghhom fuq il-pjanti esebiti separatament f'kull kawza.

Jirrizulta, madanakollu, illi l-Periti Membri kienu f'posizzjoni illi jikkunsidraw ukoll it-tlett artijiet lkoll flimkien, u di fatti taw stima ta' l-istess artijeit kollha flimkien, indikazzjoni cara illi tali art setghu facilment jigu kkunsidrati bhala art wahda u mhux tlett artijiet separati.

Tenut kont ta' dawna l-osservazzjonijiet, il-Bord ma jara ebda diffikulta' illi jikkonkludi illi l-art meritu tal-kawza odjerna, kienet attwalment tifforma parti minn-artijiet ohra mehudha mir-rikorrenti u li jiffurmaw il-meritu tal-kawza 9/98 u 5/99, u dana partikolarment in vista tal-fatt illi dina l-art, flimkien ma' l-artijiet indikati fil-kawzi fuq imsemmija, kienet tifforma parti minn art akbar u shiha li fuqha kien hemm permess ghal bini ta' fabbrika fuq l-interjieta ta' l-art kollha, kif ukoll in vista tal-fatt illi dina l-art, flimkien ma' l-artijiet indikati fil-kawzi fuq imsemmija, eventwalment inghataw lkoll flimkien lill ditta privata sabiex dina taghmel il-fabbrika taghha hemmhekk. Ghalhekk, il-Bord jikkonkludi illi ghandha tapplika il-valutazzjoni moghtija mill-Periti Membri ghall-tlett artijiet flimkien u mhux tlett artijiet separati.

Ikkunsidra

Tenut kont tal-konsiderazzjonijiet kif fuq mehudha, il-Bord iqis illi r-rata illi biha triq tigi kkalkolata l-art hija dik ta' €300 ghal kull metru kwadru, u ghalhekk, meta wiehed iqis illi l-art meritu tal-kawza odjerna kellha superfici ta' 1590 metri kwadri, il-kumpens gust illi ghandu jkun ta' €477,000.

Il-Bord josserva, madanakollu, illi minkejja li jirrizulta li l-kumpens gust ghandu jkun dak fuq indikat, il-Bord huwa restritt bid-dettam tal-Ligi ossija il-Kap 88 li jaghmilha cara x'inhuma l-limtazzjonijiet ta' dana il-Bord, kif deciz mill-Legislatur inkarigat mill-legislar ghall-pajjiz. Il-Bord, kull ma jista jaghmel, huwa jimplimenta l-legislazzjoni li joghgbu jaghmel, minn zmien ghal zmien, il-Legislatur.

Jirrizulta, di fatti, illi, a tenur tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap 88, introdott permezz ta' Att XVII tas-sena 2004, jigifieri qabel ma intlahaq il-ftehim illi l-intimati qed jitobu li jigi implimentat, u ghalhekk applikabbli ghall-kaz odjern:

> *"kumpens li jiġi determinat mill-Bord skont id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet."*

Jirrizulta illi l-Artikolu 4(2) ta' l-Att XVII ta' l-2004 jikkontjeni disposizzjoni transitorja li tippreskrivi illi:

> *"Il-provvedimenti ta' l-artikoli 25 u 31 kif emendati b'dan l-artikolu japplikaw ghall-proceduri kollha anke dawk dwar art li fuqha hemm Dikjarazzjoni mahruga taht l-artikolu 3 ta' l-Ordinanza li tkun saret qabel ma jidhol fis-sehh dan l-artikolu."*

Kif qalet il-Qorti Kostitutzzjonali fil-kawza **Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et** (Rik 4/07) deciza fis 6 ta' Settembru 2010,

> *L-emenda in kwistjoni tippreskrivi li l-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet ma jistax jiffissa ammont ta' kumpens li "jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet." Fil-fehma tal-Qorti, din l-emenda sempliciment ikkristalizzat, b'ligi ossia disposizzjoni pozittiva, ir-regola tas-suq liberu, u cioe` li huwa l-bejjiegh li jistabbilixxi l-prezz ghall-bejgh talproprjeta` tieghu. Huwa veru li hawn mhux qieghdin nitkellmu fl-isfond ta' suq ghall-kollox liberu, imma fl-isfond ta' bejgh forzat, cioe` ta' esproprju. Pero` xorta wahda din il-Qorti hi tal-fehma li jaghmel sens u huwa logiku li din ir-regola, li l-bejjiegh jistabbilixxi fl-ewwel lok il-prezz ghal bejgh tal-proprjeta` tieghu, tibqa' l-istess ossia tkun applikata wkoll fil-kaz ta' esproprju.*

Jirrizulta illi fir-rikors promotur, u aktar precizament fl-Ittra Ufficjali taghhom, l-intimat kien qed iqis bhala kumpens gust somma ta' Lm65,000, ossija €151,450, u ghalhekk dana il-Bord huwa prekluz milli jillikwida l-kumpens dovut oltre dak originalment mitlub mill-intimat.

Ikkunsidra

Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies bhala art fabrikabbli in vista tal-fatt illi kien hemm permess ta' bini ta' fabbrika li nhareg qabel il-hrug ta' l-espropriazzjoni u kienu gia bdew xoghlijiet ghall-bini ta' l-istess fabbrika.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies li hu l-4 ta' Gunju 1982, illi huwa gimghatejn wara id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Mejju 1982.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' mija u wiehed u hamsin elf, erbgha mija u hamsin Euro (€151,450)
- L-imghax ghandu jiddekorri skond il-Ligi minn l-4 ta' Gunju 1982.

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 u dan billi

Jordna lill-intimat kif deskritti fl-avviz jittrasferixxi bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut tal-Utile Dominju Perpetwu ta' bicca art f'San Gwann, tal kejl ta' 1,590 metri kwadri, li tmiss mill-Lbic ma' propjeta ta' Bernard Farrugia, mit-Tramuntana ma' propjeta' tas-Sorijiet Frangiskani ta' Haz-Zebbug, u mix-xlokk ma' proprjeta ta' Helen Vassallo

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz ghal tali trasferiment fis-somma ta' mija u wiehed u hamsin elf, erbgha mija u hamsin Euro (€151,450), oltre l-imghax lilhom spettanti a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 mill-4 ta' Gunju 1982, jigifieri minn gimghatejn wara d-Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil 21 ta' Mejju 1982.

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 27 ta' Mejju 2016 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 taghhom bil-miktub.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur