Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta’ nhar l-Erbgha sittax (16) ta’ Marzu 2016

Rikors Numru 6/12 FDP

St. George's Band Club

Vs

Kummissarju ta’ l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mis-socjeta rikorrenti fil 25 ta' April 2012, tramite il-President taghha Dr Joseph Cassar Delia u s-Segretarju taghha Rosario sive Louis Spiteri fejn ippremettew is-segwenti:

Is-socjeta rikorrenti hija sid tal-propjeta ilum demolit u mibni bhala binja tal-Gvern 108, Triq il-Gendus, Bormla, illi fuqha tircievi kera ta' gharfien fl-ammont ta' €26.09, liema kera qatt ma' giet awmentata kif docut skond il-Ligi, u cioe ghal minimu ta' €185.

Is-socjeta rikorrenti hija sid tal-propjeta ilum demolit u mibni bhala binja tal-Gvern 112, Triq il-Gendus, Bormla, illi fuqha tircievi kera ta' gharfien fl-ammont ta' €24.46, liema kera qatt ma' giet awmentata kif docut skond il-Ligi, u cioe ghal minimu ta' €185.

Is-socjeta rikorrenti hija sid tal-propjeta ilum demolit u mibni bhala binja tal-Gvern 113, Triq il-Gendus, Bormla, illi fuqha tircievi kera ta' gharfien fl-ammont ta' €156.53, liema kera qatt ma' giet awmentata kif dovut skond il-Ligi, u cioe ghal minimu ta' €185.

Illi, permezz ta' Ittra datata 3 ta' April 2012, l-esponenti giet mgharrfa illi, permezz ta' Dikjarazzoni tal-President ta' Malta Nru 390, ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' Marzu 2012, l-imsemmija propjeta giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut u ghalhekk, a tenur tal-Artikolu 21 (11) tal-Kap 88, l-kumpens dovut kien ta' kapitalizazzjoni tal-kera tal-gharfien bir-rata ta' 1.4%.

Illi, l-valur kapitalizzat mill-intimat abazi tal-kera ta' l-gharfien pagabbli kienet giet stmata mill-intimat fl-ammont ta' €1,863.57, €1,747.14 u €11,180.71 rispettivament ghall-propjetajiet 108, 112 u 113 fuq imsemmija.

Ir-rikorrenti tenniet illi l-valur pretiz kellu jigi kkalkolat fuq l-kera tal-gharfien ta' €185 fis-sena u mhux dak illi kien hemm, u ghalhekk ippretendew illi l-kumpens ghat-tlett propretajiet kellu jkun komplessivament ta' €39,642.83.

Ghalhekk is-socjeta rikorrenti talbet lill-Bord, abbazi tal-Artikolu 22 (6) u (7) tal-Kap 88, illi l-kumpens jigi ffissat fis-somma ta' €39,642.83 ghat-tlett propretajiet komplessivament.

Ra ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet moghtija fit 8 ta' Mejju 2012 fejn sahaq illi l-kumpens offrut kien wiehed illi sar skond l-Artikolu 22 tal-Kap 88. Sahaq illi l-kera ta' l-gharfien kif pprovduta ghaliha fil-Kap 88 ma huwiex paragunabbli mal-kuncett ta' kera kif provduta fl-Artikolu 1526 (1) tal-Kap 16, u dana stante illi Kap 88 huwa ligi specifika illi tirregola l-espropriji, u ghalhekk *'lex specjalis derogat generalis'* kif ukoll il-Kap 88 jirregola it-tehid forzuz ghal-skopijiet pubblici ta' propjeta u mhix kiri illi jsir bi ftehim, u ghalhekk il-ligi illi liberalizzat u regolarizzat is-suq tal-kera ma tapplikax fil-kaz odjern.

Ra illi is-socjeta rikorrenti ippresentat dokumentazzjoni fis 6 ta' Frar 2013

Ra illi fit 22 ta' Mejju 2013 is-socjeta rikorrenti iddikjarat il-provi taghha bhala maghluqa.

Ra id-dokumentazzjoni ippresentata fit 23 ta' Ottubru 2013, ossija il-kopja tad-Dikjarazzjoni tal-President datata 24 ta' Jannar 2012, il-Kopja tal-Gazzetta tal-Gvern Avviz nru 390 datata 28 ta' Marzu 2012, l-Ittra datata 3 ta' Apri 2012 u l-affdavit ta' l-Assistent Direttur Margaret Falzon.

Ra illi fit 23 ta' Ottubru 2013 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta w ghalhekk il-Bord talab lill-Membri Tekici tieghu sabiex jirrelataw dwar il-kaz.

Ra illi fit 18 ta' Gunju 2014, il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom,

Ra illi fit 22 ta' Ottubru 2014, il-partijiet gharrfu illi ma kellhom ebda eskussjoni x'jaghmlu lill-Membri Teknici u l-Bord seta jghaddi ghas-sentenza abbazi tal-provi prodotti.

Ra illi fil-21 ta’ Ottubru 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta’ l-atti w il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi, fl-20 ta' Awissu 1949, permezz ta' dikjarazzjoni tal-Ufficjali li kien jamministra l-Gvern, l-propjeta meritu tal-kawza odjerna kienet ittiehdet mill-awtoritajiet kompetenti ghal skop pubbliku abbazi tal-Kap 88, dak iz-zmien Kap 136, u dana b'titolu ta' pussess u uzu.

Jirrizulta illi fit-28 ta' Marzu 2012 giet ippubblikata permezz ta' Avviz Nru 390, Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 24 ta' Jannar 2012 illi biha gie dikjarat illi l-propjeta illi kienet ittiehdet b'titolu ta' pussess u uzu, issa kienet qieghda tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut minghand il-Gvern.

Jirrizulta illi sussegwentement, permezz ta' Ittra datata 3 ta' April 2012, is-socjeta rikorrenti giet mgharrfa illi l-kumpens illi kienet ser tircievi kienet ser tkun kapitalizazzjoni ta' 1.4% a tenur tal-Artikolu 22 911) tal-Kap 88.

Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti oggezzjonat ghal tali valutazzjoni, stante illi insistiet illi l-kera tal-gharfien kellha tizdied ghal €185, skond il-Ligi.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Membri Teknici, filwaqt illi ghamlu referenza ghall-oggezzjoni imressqa mis-socjeta rikorrenti, wasslu ghall-konkluzjonijiet segwenti:

> *L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, kif ukoll id-disposizzjoni tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, cioe il-para 22 (11) (c), sabeix jistabilixxu l-kumpens ghal fond de quo billi jikkapitalizzaw il-kera ta' gharfien, b'wiehed punt erbgha fil-mija (1.40%) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust ghall-akkwist b'titolu ta' xiri assolut ghandu jkun hekk:*
>
> *a) ghall-hanut 108, Triq il-Gendus, Bormla, kumpens ta' elf tmien mija u tlieta u sittin Euro u sebgha u hamsin centezmu (€1,863.57)*
> *b) ghall-mahzen Nru 112, Triq il-Gendus, Bormla,kumpens ta' elf sebgha mija u sebgha u erbghin Euro u erbghatax-il centezmu (€1,747.14)*
> *c) ghad-dar Nru 113, Triq il-Gendus, Bormla, kumpens ta' hdax-il elf, mija u tmenin Euro u wiehed u sebghin centezmu (€11,180.71)*

Ikkunsidra

Jirrizulta illi kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza '**Agent Kummissarju tal-Artijiet vs Dorothy Falzon et**' deciza fl-24 ta' Jannar 2007,

> *"Huwa sintomatiku illi l-Bord ma jistax arbitrarjament jiffissa kumpens izda ghandu jsegwi d-dettami tal-ligi applikabbli ghall-kaz specifiku u skond it-titolu ta' akkwist ta' l-art li l-Awtorita` esproprijanti tkun iddikjarat bhala mehtiega ghal skop pubbliku minn fost dawk delinejati fl- Artikolu 5 ta' l-Ordinanza."*

Jirrizulta illi, kif korrettement irrileva l-intimat fid-difiza tieghu, il-kera ta' l-gharfien hija istitut li ghadnha titqies bhala separata u distinta mill-istitut tal-kera kif stabbilit fil-Kap 16 tal-LIgijiet ta' Malta, stante illi l-kera ta' l-gharfien hija istitut specjali intiza bhala kumpens wara tehid ta' propjeta, b'mod forzat, da parte tal-awtoritajiet. Dana jimplika illi ma tesisti l'ebda tip ta' ftehim illi jintlahaq bejn il-partijiet u ghalhekk ma jista qatt jitqies bhala kera. Ghaldaqstant, dak ikkontemplat fl-Artikolu 1521C tal-Kap 16 ma jista qatt japplika ghal-kera ta' l-gharfien.

Jirrizulta, ghalhekk, illi dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta’ l-abbli Membri Teknici tal-Bord.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta’ u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jiddikjara illi l-kumpens ghat-tlett fondi, ossija 108, 112 u 113 fi Triq il-Gendus, Bormla, kif offrut mill-intimat fl-ittra tieghu datata 3 ta' April 2012 huwa gust, u ghalhekk

Jichad it-talba attrici kif dedotta

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati unikament mis-socjeta rikorrenti.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur