Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sitta (6) ta' Lulju 2016

Rikors Numru 1/11 FDP

Rita Galea (ID 177158M), Maryanne Falzon (ID 673559), Theodosius sive Theo Said (ID 369565M), Joseph Said (ID 474566M) u Margaret Abdilla (ID 347768M)

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrent fil-1 ta' Frar 2011 fejn ippremettew illi huma werrieta ta' Giuseppe Fenech li kien jippossjedi terz (1/3) indiviz tal-propjeta li kienet maghrufa bhala 'ta' Cialpas' kontrada ononima limiti ta' Birkirkara, maghrufa wkoll bhala l-kontrada 'tas-Swatar', tal-kapacita' superficjali ta' cirka tlett itmiem u zewgt sieghan, liema art ittiehdet mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet taht l-iskema maghrufa bhala Building Development Act, cioe Att 1 tal-1983.

Ra illi r-rikorrenti sahqu illi, sa llum, hadd mill-eredi ta' Giuseppe Fenech, ossija ir-rikorrenti, ghadhom ma rcievew ebda kumpens ghaliha.

Ghalhekk, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jillikwida l-kumpens xieraq dovut lilha skond il-Ligi ghas-sehem taghhom tal-propjeta.

Ra illi l-intimat ippresenta risposta fejn, filwaqt illi talab prova konklussiva ghat-titolu tar-rikorrenti, sahaq illi ma kellux oggezzjoni illi r-rikorrenti jinghataw il-kumpens kif stabbilit skond id-disposizzjonijiet tal-Building Development Areas Act.

Ra id-dokumentazzjoni ippresentata mir-rikrorenti fit 2 ta' Gunju 2011.

Ra illi bejn it-2 ta' Gunju 2011 u is-16 ta' Jannar 2013, ir-rikorrenti kienu qed jgharrfu lill-Bord illi kien hemm possibilta' ta' transazzjoni.

Ra illi fis 17 ta' April 2013 il-Bord gie infurmat illi transazzjoni ma sehhietx.

Ra ix-xhieda ta' **Gaetano Falzon** moghtija fis 17 ta' April 2013.

Ra l-affidavit tal-**Perit Claude Mallia** ippresentat fis 7 ta' Novembru 2013.

Ra illi fit 13 ta' Novembru 2013 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra l-affidavit ta' **Peter Mamo**, Assistent Direttur fid-Dipartiment tal-Artijiet, ippresentat fit 22 ta' Jannar 2014.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fit 22 ta' Jannar 2014.

Ra illi fit 22 ta' Jannar 2014 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit 23 ta' Gunju 2014 il-Bord appunta lill-Periti Danica Mifsud u Godwin Abela sabiex jassistuh.

Ra illi fil-11 ta' Frar 2015, il-Bord ha konjizzjoni tar-relazzjoni tal-Membri Teknici (fol 50)

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrent ippresentati fid 9 ta' Marzu 2015 (fol 55) illi ghalihom irrispondew l-Membri Teknici fit 8 ta' Frar 2016 (fol 65).

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fis 27 ta' Marzu 2015 (fol 56) illi ghalihom irrispondew l-Membri Teknici fis 27 ta' Jannar 2016 (fol 64A u B).

Ra illi fis 17 ta' Frar 2016 il-kawza kienet differita ghas-sottomissjonijet bil-miktub.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentat fit-13 ta' April 2016.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tal-intimat ippresentat fil-15 ta' Gunju 2016.

Ra illi fit-8 ta' Gunju 2016, il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi limitati prodotti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet parti minn art ferm akbar illi giet akkwistata mill-Gvern bis-sahha ta' l-Artikolu 5 tal-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini.

Jirrizulta illi n-nannu tar-rikorrenti, Giuseppe Fenech, kien akkwista terz (1/3) indiviz tal-propjeta li kienet maghrufa bhala 'ta' Cialpas' kontrada ononima limiti ta' Birkirkara, maghrufa wkoll bhala l-kontrada 'tas-Swatar', tal-kapacita' superficjali ta' cirka tlett itmiem u zewgt sieghan, kif deskritt fil-kuntratt datat 2 ta' Settembru 1965.

Jirrizulta illi l-pjanta tal-art esebita mir-rikorrenti a fol 2 tal-process giet ikkonfermata bhala parti minn art akbar illi giet akkwistata mill-Gvern permezz tal-Building Development Areas Act, u dana kif ikkonfermat mir-rappresentant ta' l-intimat, Peter Mamo (fol 38).

Jirrizulta illi r-rikorrenti huma werrieta ta' Giuseppe Fenech u dana kif jirrizulta minn Dikjarazzjoni tan-Nutar Joseph Henry Saydon (fol 15).

Jirrizulta illi l-Periti Godwin Abela u Danica Mifsud, li kienu qed jassistu l-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom fil-11 ta’ Frar 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *“Kif jirrizulta mill-atti, din l-art kienet ittiehdet mill-Gvern ta' Malta taht l-iskema tal-Building Development Areas Act liema Ligi maghrufa bhala l-BDA. Filfatt, illum din l-art tinsab kompletament zviluppata f'bini residenzjali li nbena taht wara li l-art giet espropriata taht l-imsemmija ligi minghajr ma gew notifikati s-sidien.*
>
> *Jirrizulta wkoll mill-atti li l-Kummissarju intimat m'oggezzjonax li jinghata kumpens taht l-Att imsemmi wara li tingab l-prova tat-titolu w tas-sehem tar-rikorrent.*
>
> *Jirrizulta illi r-rikorrenti qatt ma gew notifikati mill-Gvern ta' Malta b'dikjarazzjoni hew b'avviz ta' esproprju tal-art in kwiostjoni w l-anqas ma gie ppubblikat avviz tal-akkwist tal-istess art b'offerta ghall-kumpens fil-Gazzetta tal-Gvern.*
>
> *Jirrizulta wkoll li sallum ir-rikorrenti ma gewx offruti kumpens u wisq anqas ircevew tali kumpens.*
>
> *Fil-present l-art in kwistjoni tinsab f'zona zviluppata indikata bhala Designated Residential Area skond l-Msida & Pieta Policy Map formanti parti integrali minn North Harbours Local Plan.*
>
> *L-izvilupp permessibbli skond l-imsemmi LobalPlab hu ta' binjiet residenzjali b'gholi ta' tlettsulari fuq semi basement u penthouse sovrastanti l-blokk.*
>
> *L-esponenti periti membri kkunsidraw dan kollu u bhala rizultat huma tal-opinjoni li l-valur gust li din il-bicc'art kienet iggib fis-suq illum kieku mibjugha bhala libera w franka minn sidha volontarjament biex tigi zviluppata skond il-kriterji tal-imsemmija Local Plan huwa ta' €1,498,668 (miljun, erbgha mija u tmienja u disghin elf, sitt mija u tmienja u sittin Euro). Dan il-valur huwa bbazat fuq rata ta' €1,200 kull metru kwadru.*

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri sahqu illi l-art ma kellhiex tigi stmata bhala agrikola stante illi qatt ma kienu gew notifikati bid-Dikjarazzjoni tal-President jew bl-Avviz ta' Espropriju u qatt ma giet ippubblikata avviz tal-offerta ghall-kumpens, kif ukoll indikat illi l-valutazzjoni hija ghall-terz indiviz tar-rikorrenti.

Jirrizulta illi l-Bord ma huwiex provvist b'ebda tip ta' valutazzjoni ohra, ghajr ghal dik tar-rikorrenti, u ghalhekk ikollu jistrieh fuq il-konkluzjonijiet ta’ l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

Ikkunsidra

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

- Ir-rikorrenti kif indikat fl-avviz ghandhom dritt jitolbu kumpens minghand l-intimat ghat-tehid tal-art indikata fl-avviz.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna u dovut lir-rikorrenti ghandu jkun ta’ €1,498,668 (miljun, erbgha mija u tmienja u disghin elf, sitt mija u tmienja u sittin Euro)

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

Jiddikjara illi r-rikorrenti Rita Galea, Maryanne Falzon, Theodosius sive Theo Said, Joseph Said u Margaret Abdilla ghandhom jedd illi titlob l-kumpens a tenur ta’ l-Artikolu 5 (3) tal-Att 1 tal-1983; u

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' terz (1/3) indiviz tal-propjeta li kienet maghrufa bhala 'ta' Cialpas' kontrada ononima limiti ta' Birkirkara, maghrufa wkoll bhala l-kontrada 'tas-Swatar', tal-kapacita' superficjali ta' cirka tlett itmiem u zewgt sieghan fis-somma ta’ fis-somma ta’ €1,498,668 (miljun, erbgha mija u tmienja u disghin elf, sitt mija u tmienja u sittin Euro).

L-imghax ikun dovut skond il-ligi.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur