Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sittax (16) ta' Dicembru 2015

Rikors Numru 21/99 FDP

Giovanni Farrugia u, b'digriet tal-14 ta' Ottubru 2010, wara il-mewt ta' l-istess Giovanni Farrugia, l-atti gew trasfuzi f'isem Salvina Micallef (692341M), Anthony Farrugia (67445M), Lucia Bugeja (656648M), Maria Theresa Galea (437558M), Mary Sammut (65061M), Joseph Farrugia (522256M), Frans Farrugia (489036M), Abraham Farrugia (L7483078) Phyliis Colver (700772068), Rachel Portelli (302874M) u Angie Farrugia (456277M), kif wkoll f' isem Victoria Vassallo Eminyan (666654M).

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fit 22 ta' Frar 1999 fejn stqarrew illi b'att gudizzjaru pprezentat fit 9 ta' Frar 1999, il-Kummissarju tal-Artijiet kien qieghed jgharrafhom li kienu qed joffru is-somma ta' Lm5,600 bhal akumpens ghal bicca art f'Birkirkara ta' cirka 1,578 metri kwadri li tmiss mill-Majjstral ma' triq pubblikia mix-Xlokk u Grigal ma' propjeta ta' Borg Bros u ohrajn, li fiha strutturi rurali.

Ra illi r-rikorrent iddikjara illi huwa ma kienx qed jaccetta l-offerta ghal kumpens peress illi jikkontendi illi hi baxxa u konsegwentement jitlob illi jigi kumpensat fis-somma ta' Lm255,000, li ghandu jitqies bhala ammont xieraq.

Ra l-istima tal-Perit Edward F Bencini datata 17 ta' Novembru 1998 (fol 2)

Ra ir-risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet ippresentata fil-25 ta' Settembru 2000 fejn, preliminarjament, qal illi r-rikorrent kellu kawza pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (1107/99) fejn talab illi jigi dikjarat li l-propjeta meritu tal-kawza odjerna giet espropriata abbuzivament u kontra l-ligi u ghalhekk talab illi l-ordni ta' espropriazzjoni tigi revokata, bir-rizultat illi dak minnu mitlub fil-proceduri odjerni kienu in kontradizzjoni ma' dak minnu mitlub fil-

Prim Awla tal-Qorti Civili. Fil-meritu, il-Kummissarju tal-Artijiet sahaq illi s-somma ta’ Lm5,600 kienet attwalment somma ekwa u gusta stante illi l-propjeta kienet art agrikola a tenur tal-Kap 88.

Ra illi bejn it 12 ta’ Jannar 2001 u it 3 ta’ Mejju 2004 ma gara assolutament xejn stante illi kienu qed jistennew l-ezitu tal-kawza 1107/99 pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili.

Ra illi fit 3 ta’ Mejju 2004 gie dikjarat illi l-kawza 1107/99 kienet giet deciza u ghalhekk il-Bord seta jkompli jisma l-kaz.

Ra illi fit 3 ta’ Mejju 2004, il-Bord innomina lill-Periti Michelangelo Refalo u Godfrey Vella bhal Periti Teknici tal-Bord biex jassistuh.

Ra illi fit 8 ta’ Novembru 2004 il-Bord gie mgharraf illi kien hemm kawza kostituzzjonali pendenti li kien jisthoqq li tigi deciza qabel mal-kawza odjerna tigi deciza.

Ra illi fl-10 ta’ Dicembru 2009 intalbet l-allegazzjoni mal-atti odjerni tal-proceduri kostituzzjonali fl-ismijiet ‘***Pawla Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet***’, Rik Nru 23/04, decizi mill-Qorti Kostituzzjonali fit 30 ta’ April 2009, li gew allegati fit 8 ta’ Frar 2010.

Ra ir-rikors ippresentat fl-10 ta’ Settembru 2010 u degretat fl-14 ta’ Ottubru 2010 illi fiha sar it-trasfuzjoni ta’ l-atti kif jirrizulta fl-okkju tal-kawza.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Edward Bencini** moghtija fit-23 ta’ Novembru 2010.

Ra illi fit 3 ta’ Marzu 2011 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellu ebda provi phra x’jippresenta.

Ra l-Avviz ghall-Akkwist ta’ Art datata 29 ta’ Novembru 1974 (fol 110) kif ukoll il-pjanta ta’ l-art espropprijata (fol 111).

Ra illi fl-20 ta’ Ottubru 2011 l-intimat iddikjara illi ma kellhux aktar provi x’jippresenta.

Ra illi fl-20 ta’ Ottubru 2011 r-rikorrent iddikjara illi ried jaghmel nota ta’ sottomissjonijet dwar il-kriterji illi kellhom jintuzaw ghall-valutazzjoni tal-art.

Ra in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentata fid 9 ta’ Dicembru 2011.

Rat in-nota ta’ sottomissjonjiet ta’ l-intimat ippresentata fl-14 ta’ Frar 2012.

Ra id-digriet tal-Bord, diversament kompost, datat 26 ta’ Marzu 2012, fejn stieden lill-Periti Teknici sabiex “*jaghtu tlett valutazzjonijiet ta’ l-art de quo: wahda bid-data tal-pubblikazzjoni tad-Dikarazzjoni tal-Gvernatur fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1974; wahda bid-data tal-Avviz ghall-Ftehim tal-1999; u ohra fil-valur kurrenti.*”

Ra illi fit 2 ta' Lulju 2012 il-Perit Michelangelo Refalo gie mibdul bil-Perit Elena Borg Costanzi stante il-mewt ta' l-istess Perit Refalo.

Ra ir-rapport tal-Periti Teknici ppresentat fil 5 ta’ Ottubru 2012.

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru da parte ta’ l-intimat fil 11 ta’ Frar 2013.

Ra illi fid 9 ta’ April 2013 gew ippresentati r-risposti in eskussjoni tal-Periti Teknici.

Ra illi fl-10 ta' April 2013 il-partijiet qablu illi l-kawza setghet tmur ghas-sentenza bil-fakolta tan-noti.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentati fl-10 ta' Settembru 2013.

Ra illi fil 11 ta' Dicembru 2013 il-Bord talab lill-Membri Teknici sabiex jaghmlu rapport addizzjonali ibbazata fuq il-fatt li l-metragg originalment indikat ma huwiex attwalment il-metragg attwali ta' l-art kif ukoll in-natura ta' l-istess.

Ra ir-rapport addizzjonali tal-Periti Teknici ippresentat fl-14 ta' Jannar 2014.

Ra illi fis 26 ta' Frar 2014 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra illi fil 15 ta' Lulju 2015, dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-process kif lilu assenjat u ddiferixxa il-kawza ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali datata 29 ta' Novembru 1974, bicca art tal-kejl ta' tnejn u sittin elf, sitt mija u erbgha punt tmien metri kwadri (62,604.8mk) giet espropriata mill-Gvern.

Jirrizulta mill-atti processwali tar-Rikors Kostituzzjonali fl-ismijiet "***Paola Farrugia et vs Kummissarju ta' l-Artijiet***', Rikors Nru 23/04, deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' April 2009, fid 9 ta' Frar 1999 l-intimat hareg avviz ghal ftehim ghal bicca minn ta' l-art fuq imsemmija, fil-kejl ta' 1,578 metri kwadri.

Jirrizulta, mill-istess atti processwali, illi fis-sena 2002, parti mill-art ta' kejl ta' cirka tlett mija u erbgha u ghoxrin metru kwadru (324 mk) inghatat lura lir-rikorrenti filwaqt illi fl-istess sena, ossija 2002, beda bini ta' progett ta' akkomodazzjoni socjali da' parte tal-Gvern.

Jirrizulta illi, fid 9 ta' Frar 1999, fl-Avviz ghal Ftehim l-intimat offra il-prezz ta' Lm5,600, ossija €13,044.49 ghall art fabrikabbli f'Tal-Qattus ta' madwar 1578 metri kwadri,

Jirrizulta illi, da parte taghhom, r-rikorrenti kienu qed jitolbu kumpens ta' Lm255,000, ossija €593,990.

Jirrizulta illi l-Periti Teknici tal-Bord, fir-rapport taghhom, ghamlu s-segwenti konkluzjoni:

> *"F'1999 u l-1974, il-Pjan Lokali kienghadu ma giex ippubblikat mill-MEPA u ghalhekk kienu japplikaw il-Provvedimenti Temporanju tal-1988 li kienu jindikaw l-art fil-kwistjoni bhala fl-ischeme pero formanti minn triq f'zona residenzjali. L-izvilup permessibbli kien fuq tlett sulari kif ukoll basement u kmamar ta' fuq il-bejt.*
>
> *Illi skond il-Local Plan mahrug l-2006, cioe fil-Birkirkara Local Plan Height Limitations BKM4 kif ukoll kif johrog mil-Policy and Design Guidelines 2007, iz-zona tippermetti zvilupp fuq tlett sulari, kif ukoll penthouse u semi basement ghall-uzu ta' parkegg.*

L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu kif ukoll id-disposizzjonjiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88), in partikolari l-Artikolu 18A kif ukoll id-digriet tac-Chairman tal-Bord datat 26 ta' Marzu 2012.

L-opinjoni tal-Membri tal-Bord hi illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din il-propjeta bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti fil-process, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' dsatax-il elf Euro (€19,000) jekk wiehed jiehu l-valutazzjoni fil 1974.

Jekk nikkonsidraw id-data tal-Avviz ghall-Ftehim tal-1999, wiehed ghandu jistma l-art in kwistjoni ghal valur ta' hames mija u ghaxart elef Euro (€510,000)

Il-valur kurrent tal-propjeta hija ta' disa mitt elf Euro (€900,000)

Jirrizulta, mid-domandi in eskussjoni ta' l-intimat, illi l-Periti Teknici ikkunsidraw il-fatt illi l-propjeta kienet konsiderata bhala ta' zvilupp residenzjali in vista ta' Temporary Provisions Scheme ta' Birkirkara u li kienet tikkontempla bini ta' tlett sularu fis-sena 1999.

Ikkunsidra

Jirrizulta ammess mill-intimat illi l-prezz li ghandu jigi kkunsidrat minn dana il-Bord huwa dak applikabbli fiz-zmien tan-notifika tal-avviz ghall-ftehim, ossija 9 ta' Frar 1999. Dana jirrizulta carament mis-sottomissjonijiet ta' l-intimat stess (fol 126) fejn ghamel is-segwenti sottomissjonijet:

"Illi l-ligi applikabbli ghall-kaz in kwistjoni mhix il-ligi kif emendata ricentement, izda l-Artikolu 27 (1) (i) tal-Kapitolu 88 qabel l-emendi tal-2002 li kien jistabilixxi li meta l-Bord jigi biex jiffissa l-kumpens dovut, il-valur tal-art li ghandu jigi kkunsidrat hu l-valur li jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tal-avviz ghall-ftehim – cioe d-9 ta' Frar 1999, u mhux il-ligi kif emendata li tistabilixi li d-data relevanti hi dik ta' meta nharget id-Dikjarazzjoni Presidenzjali u cioe' l-1974, ghaliex dan assolutament mhux il-kaz.

.....

Illi fid-dawl tas-sottomissjonijiet imressq dwar liema kriterju u zmien ghandhom jigu kkunsidrati ghall-valutazzjoni tal-art, il-Kummissarju tal-Artijiet jissottometti li hi d-data tad-9 ta' Frar 1999 li hi d-data relevanti li ghandha tintuza mill-Bord – b'kunsiderazzjoni cara ghall-prezz li dik l-art agrikola bil-fatturi materjali kollha maghha, setghet iggib li kieki nbieghet fis-suq minn sidha volontarjament."

Ikkunsidra

Tenut kont tal-fatti w konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq indikati, il-Bord jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies bhala fabrikabbli stante illi, fil-mument illi inhareg l-Avviz ghall-Ftehim, seta jsir zvilupp residenzjali skond it-Temporary Provisions Schemes ta' Birkirkara tas-sena 1988.
- Id-data tal-valutazzjoni ta' l-art ghandha tkun dik tad-9 ta' Frar 1999, ossija meta inhareg l-Avviz ghall-Ftehim.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-kejl ta' elf hames mija u tmienja u sebghin metri kwadri (1578 mk) gie stabbilit fil-valur ta' hames mija u ghaxart elef Euro (€510,000) ekwivalenti ghal tlett mija u tlieta u ghoxrin Euro ghal kull metru kwadru (€323/mk).
- Mill art inizjalment indikata fl-avviz, jirrizulta illi area immarkata fuq il-pjanta '14M' a fol 111 tal-process fil-kejl ta' tlett mija u hamsa u ghoxrin metru kwadru (325 mk) intraddet lura lir-rikorrenti fis-sena 2002, bir-rizultat illi l-art meritu tal-kawza odjerna issa giet riddotta ghad-daqs ta' elf, mitejn u tlieta u hamsin metr kwadri (1,253 mk).
- Ghalhekk, il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-kejl ta' elf mitejn u tlieta u hamsin metri kwadri (1253 mk) huwa stmat fil-valur ta' erbgha mija u erbghat elef, sebgha mija u dsatax-il Euro (€404,719) ekwivalenti ghal tlett mija u tlieta u ghoxrin Euro ghal kull metru kwadru (€323/mk).
- L-imghax ghandu jiddekorri a tenur tal-ligi applikabbli fid-9 ta' Frar 1999

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jichad l-eccezzjonjiet ta' l-intimat,

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuq deskritta fis-somma ta' erbgha mija u erbghat elef, sebgha mija u dsatax-il Euro (€404,719) bl-imghax skond il-Ligi applikabbli fid-data tal-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim.

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.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur