Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha l-ewwel (1) ta' Marzu 2017

Rikors Numru 8/14 FDP

Doris armla ta' Dottore Ettore Lucia, Marisa Portelli, Alfredo Lucia, Patrizia Gauci, Liliana Warrington ilkoll ulied il-mejjet Dottor Ettore Lucia, Mariella armla ta' Stefano Lucia, iben l-imsemmi Dr Ettore Lucia, f isimha proprju u qua rapprezentanta legittima ta' uliedha minuri Andrea u Michele ahwa Lucia, ko-eredi tal-mejjet Stefano Lucia;

vs.

Il-Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-7 ta' April 2014 fejn ippremettew is-segwenti:

> Illi permezz ta' ittra ufficcjali datata 17 ta' Marzu 2014 intavolata fost 1-ohrajn kontra r-rikorrenti, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet ghamel riferenza ghall-Awiz numru 79 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Jannar 1975, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'H'Attard tal-kejl ta' erbat elef mitejn u erba' u tletin metru kwadru (4,234m2) kif murija bl-isfar u bin-numru tlettax fuq il-pjanta bl-ittra L.D. No. 6/75/A formanti parti minn art ikbar immarkata fuq il-pjanta L.D. No. 6/75 u kif ahjar deskritta fl-istess ittra ufficcjali li qed tigi unita ma' dan ir-rikors u markata bhala Dokument 'A'.
>
> Illi fl-istess ittra ufficcjali, l-intimat gharraf li kien qed joffri kumpens globali ta' €284,030 skont stima tal-Perit Stefan Scotto ghax-xiri ta' din l-art abbazi tal-valur tal-art fl-1 ta' Jannar 2005. Ir-rikorrenti gew mgharrfa wkoll li l-intimat Kummissarju tal-Artijiet kien sodisfatt bit-titolu taghhom.
>
> Illi r-rikorrenti ma jaqblux li dan hu kumpens gust u adegwat, izda l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut, liberu u frank, tal-art kollha msemmija, fil-fehma taghhom, hu fis-somma ta' tliet miljuni, sitt mija u erba u ghoxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€ 3,624,070.45), skont l-istima tal-Perit Colin Zammit.

Illi r-rikorrenti, li jirrapprezentaw in-nofs indiviz tas-subutile tal-imsemmija art jispettahom, ghaldaqstant, li jircievu s-sehem ta' nofs il-kumpens ta' tliet miljuni, sitt mija u erba u ghoxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€ 3,624,070.45) hawn fuq imsemmi.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jiddikjara u jiddeciedi illi l- kumpens dovut ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-art f'ff Attard tal-kejl ta' erbat elef mitejn u erba' u tletin metru kwadru (4,234m2), kif ahjar deskritta fl-istess ittra ufficcjali li qed tigi unita ma' dan ir-rikors u markata bhala Dokument 'A', hu ta' tliet miljuni, sitt mija u erba u ghoxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€ 3,624,070.45) u mhux €284,030, jew f'somma ohra oghla minn €284,030c li dan il-Bord jidhirlu adegwata u joghgbu jiffissa skont id-dispozizzjonijiet tal- Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal skopijiet Pubblici (Kap 88), u ghaldaqstant jordna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet ihallas lir-rikorrenti s-sehem ta' nofs din is-somma ta' tliet miljuni, sitt mija u erba u ghoxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€ 3,624,070.45) jew somma ohra li tigi stabbilita' mill-Bord kif fuq inghad, flimkien mal-imghaxijiet dekorsi komputati kif trid il-ligi, dankollu skont il-ligi u b'mod partikolari skont il-provvedimenti relattivi tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra l-Ittra Ufficjali datata 17 ta’ Marzu 2014 (fol 4), l-Avviz Nru 79 tas-sena 1975 illi biha giet ippubblikata d-Dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika ta’ Malta datata 15 ta’ Jannar 1975 (fol 7), l-istima tal-Perit Stefan Scotto datata 9 ta’ Dicembru 2013 (fol 8) u l-istima tal-Perit Colin Zammit datata 2 ta’ April 2014 (fol 10).

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fit 22 ta' April 2014 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fil 25 ta' Gunju 2014, il-Bord innomina lill-Periti Joseph Briffa u Alan Saliba sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda ta' **Franco Buttigieg** moghtija fl 10 ta' Dicembru 2014.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Colin Zammit** moghtija fl 10 ta' Dicembru 2014, u surveys minnu ppresnetati (fol 27).

Ra ir-rapport guramentat tal-**Perit Dennis Camilleri** ippresentat fit 13 ta’ April 2015 flimkien ma’ dokumentazzjoni mieghu abbess (fol 33).

Ra rapport ta’ l-Esperti Teknici tal-Bord il-Perit Joseph Briffa u David Pace, redatt fl-atti tal-kawza Kummissarju tal-Artijiet vs Romeo Gauci et (Rik Nru 21/82 GG) (fol 42).

Ra illi fil 15 ta’ April 2015 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippresentaw.

Ra illi fil 21 ta’ Ottubru 2015, wara illi l-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta’ l-atti, l-intimat iddikjara illi l-provi kollha tieghu gia gew esebiti mir-rikorrenti u ghalhekk ma kellux provi x’jippresenta.

Ra illi fit 12 ta' Novembru 2015, il-Membri Teknici tal-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom (fol 47 - 54).

Ra illi fit-28 ta' Jannar 2015 ir-rikorrenti ippresentaw id-domandi in eskussjoni taghhom flimkien ma’ pjanta (fol 57), ghal liema domandi il-Membri Teknici irrispondew fid-29 ta' Frar 2016 (fol 60-61).

Ra illi fis-16 ta' Marzu 2016 l-intimat ippresenta id-domandi in eskussjoni tieghu flimkien ma' pjanta (fol 63), ghal liema domandi il-Membri Teknici irrispondew fil-25 ta' April 2016 (fol 65-66).

Ra illi fit 8 ta' Gunju 2016 il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijiet finali.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentata fit 23 ta' Novembru 2016.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentata fit 18 ta' Jannar 2017.

Ra illi fit 18 ta' Jannar 2017 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil-21 ta' Jannar 1975, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika ta' Malta, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

Jirrizulta illi, skond sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili datata 15 ta' Lulju 2002 fl-ismijiet il-Kummissarju tal-Artijiet vs Romeo Gauci et, gie kkonfermat illi r-rikorrenti kellhom titolu fuq l-art meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 17 ta' Marzu 2014, l-intimat gharraf lir-rikorrenti illi ghall-art meritu tal-kawza odjerna huwa kien qed joffri is-somma ta' €284,030 u sussegwentement, fis 7 ta' April 2014 ir-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Joseph Briffa u l-Perit Alan Saliba, ippresentaw ir-rapport taghhom fit 12 ta' Novembru 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"PUNT 1 – KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni ttiehdet ghall-bini ta' serje ta' 'terraced houses' fuq zewg sulari inkluz it-toroq ta' quddiemhom bl-isem ta' Triq il-Qarsajja u Triq ir-Ruzell ('aerial photos' u ritratti Dok. 'FB1' fol. 24-26/28 fl-atti tar-Rikors Numru 9/2014). Skont id-dispozizzioniiiet tranzitorji f'Artikolu 36 tal-Ordinanza, id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President (cioe' s-sena 1975) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area'. Ghalhekk l-esponenti ma jaqblux li ghandhom japplikaw policies' jew pjani lokali li ntiargu mill-awtorita diversi snin wara. Mill-pjanta fol. 9 f'Rikors Numru 8/2014 jirrizulta illi din l-art kellha faccata fuq sqaq fi Triq l-lmdina fejn glial tul ta' 137.2 metri fl-isqaq u fi Triq l-lmdina kien mibni u gfialhekk din l-art tista tigi kkunsidrata fabrikabbli glial dik il-parti f'fond ta' 25.1 metri mill-isqaq skont l-istess kriterji original! stabbiliti. Din il-parti fabrikabbli mill-art fiha kejl ta' 1,068 metri kwadri. Fabrikabbli fis-sens li seta jsir zvilupp residenzjali fuq gholi ta' zewg sulari. Madankollu, ghalkemm il-kriterji originali jsemmu sqaq u mhux triq, il-fatt li din l-art kien tiffronteggja fuq sqaq qed jittiehed in konsiderazzjoni meta l-esponenti jigu ghall-valutazzjoni tagnhom.*
>
> *PUNT 2 – DATA TAL-ISTIMA: Billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirrizultax li nhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-01 ta' Jannar 2005, illi l- l-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-01 Jannar 2005*

PUNT 3:

A. Ir-Rikorrenti f'Rikors Numru 8/2014 prezentaw stima tal-esponent Membru Tekniku Joseph Briffa flimkien ma' Perit David Pace f'Rikors Numru 21/1982 fl-ismijiet "Kummissarju tal-Artijiet vs Romeo Gauci noe" (Dok. 'A' fol. 42-43 fl-atti tar-Rikors Numru 8/2014), fejn din l-istess art diet stmata €284,030. Madankollu, kif jirrizulta mill-istess rapport, f'dan il-kaz kien inhareg Avviz ghall-Ftehim fil-15 ta' Marzu 1982 u ghalhekk din l-istima ma kenitx saret a bazi tas-sena 2005.

B. Permezz ta' decizjoni ta' dan il-Bord tas-07 ta' Marzu 2012 Rikors Numru 36/2009 fl-ismijiet "Saviour Attard et vs Direttur tal-Artijiet" kien inghata kumpens ta' €825.77/metru kwadru a bazi tas-sena 2009 ghal bicca art li tinsab biss mitt metru boghod mill-art in ezami li pero kellha faccata wiesgha fuq triq esistenti filwaqt li f'dan il-kaz kien dahal in vigore l-gholi ta' tlett sulari u 'penthouse'.

PUNT 4 – STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugna bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005 ikkunsidrata 1,068 metri kwadri bhala fabrikabbli u l-kumplament (3,166m.kw.) bhala agrikola jammonta ghal seba' mija u erbat elef, mija u ghoxrin Euro (€704,120) GHALL-INTIER ekwivalenti ghal sitt mija Euro kull metru kwadru (€600/m.kw.) ghall-parti fabrikabbli u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20/mk) ghall-parti agrikola.

Jirrizulta illi, ghal varji domandi in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

A. Naqblu li l-unika dikjarazzjoni Presidenzjali li nharget dwar l-akkwist tal-art in kwistjoni hija dik tal-1975.

B. Naqblu li wasalna ghad-data tal-01 ta' Jannar 2005 a bazi ta' Artikolu 18A tal-Kap. 88.

C. Il-kriterji huma dawk stabbiliti fid-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President (cioe' s-sena 1975) u cioe' dawk tal-faccata fuq triq ezistenti u tad-distanzi minn 'built-up area' hekk kif stabbiliti bil-ligi u mhux 'policies' ta' ippjanar.

D. Naqblu li jekk Dok. 'EL' annessa ma' dawn id-domandi tigi ammessa bfiala prova, parti mill-art meqjusa bfiala agrikola kienet taqa fil-'building scheme'. Madankollu, il-kriterji stabbiliti bil-ligi huma dawk tal-faccata fuq triq ezistenti u tad-distanzi minn 'built-up area' u mhux dawk ta' ippjanar billi dawk ta' ippjanar iddahhlu fil-Ligi aktar recenti.

E. Naqblu li jekk Dok- 'EL' annessa ma' dawn id-domandi tigi ammessa bhala prova, l-art kollha in kwistjoni kienet kollha indikata ghall-bini ta' 'terraced houses' fuq zewg sulari ghalkemm kif semmejna fir-rapport u kif ukoll f'dawn ir-risposti, il-kriterji stabbiliti bil-ligi huma dawk tal-faccata fuq triq ezistenti fejn it-toroq indikati f'din l-iskema kienu ghadhom mhux miftuha fid-data tat-tehid filwaqt li l-art ma kenitx kollha f' 'built-up area'.

F.Hadna konjizzjoni tal-atti kollha. Il-valur li ta l-Perit Denis Camilleri huwa €770.92 kull metru kwadru (€3,264,070.45/4234,.kw) u mhux €1,128 kull metri kwadru, kif indikat f'din id-domanda. Wiehed ma jridx jinsa wkoll li ghalkemm ahna kkunsidrajna 600 metri kwadri bhala fabrikabbli, din il-parti ghandha biss faccata fuq u access minn sqaq.
G. Ikkonkludejna li l-valur tal-art fil-kaz odjern kellu jkun inqas minn dak fis-sentenza citata f paragrafu 8(B) tar-rapport, billi kif semmejna fl-istess paragrafu l-art fil-mertu ta' din is-sentenza kellha faccata wiesgha fuq triq ezistenti kuntrarjament ghall-art odjerna.

Jirrizulta illi, ghal varji domandi in eskussjoni ta' l-intimat, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

1. *Naqblu li l-art tajba gnall-bini hija dik l-art li tinsab sa fond ta' 25.1 metri mill-faccata fuq it-triq, f'dan il-kaz tarf ta' sqaq.*

2. *Fl-ewwel lok ma naqblux li din il-pjanta (bil-kulur) annessa ma' dawn id-domandi kienet annessa mar-Rikors promotur u ghalhekk din il-pjanta ma tifformax parti mill-provi. Jekk din il-pjanta tigi ammessa bnala prova, l-esponenti Membri Teknici jissottomettu illi din il-parti hadra ikkunsidrata mill-Intimat bhala fabrikabbli ma tinkorporax dik il-parti mill-art li tinsab bejn 11 metri u 25.1 metri mill-faccata fuq l-isqaq lejn il-Punent (liema parti mill-art giet ikkunsidrata mill-esponenti bhala fabrikabbli fit-termini tal-ligi) filwaqt li l-istess parti hadra ikkunsidrata mill-Intimat bhala fabrikabbli qed tinkorpora art lil hinn mid-distanza stabbilita mill-ligi li tinsab bejn 25.1 metri u 47 metri lejn it-Tramuntana (liema parti mill-art ma gietx ikkunsidrata bhala fabrikabbli kif tistabilixxi l-Ligi)*

Jirrizulta illi dana il-Bord, wara illi ra il-konsiderazzjonijiet dettaljati w eruditi tal-Membri Teknici ta' dana il-Bord, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies **1,068 metri kwadri bhala fabrikabbli u l-kumplament (3,166m.kw.) bhala agrikola.**
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**4 ta' Frar 1975**, ossija ossija gimghatejn wara l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika ta' Malta tal-21 ta' Jannar 1975, u dana ai termini tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88..
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut tas-sehem shih, bhala franka u libera, tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' seba' mija u erbat elef, mija u ghoxrin Euro (€704,120) ekwivalenti ghal sitt mija Euro kull metru kwadru (€600/m.kw.) ghall-parti fabrikabbli u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20/mk) ghall-parti agrikola
- Illi s-sehem tar-rikorrenti, bhala propretarji tan-nofs indiviz tas-subutile tal-imsemmija art ghandha tkun ta' tlett mija u tnejn u hamsin elf u sittin Euro (€352,060)
- L-imghax ghandu jiddekorri mill-**4 ta' Frar 1975**.

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 limitatament kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija porzjoni ta' art f'H'Attard tal-kejl ta' 4,234mk bhala fabrikabbli fil-qies ta' 1,068 metri kwadri u agrikola ghall-kumplament ta' 3,166mk.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghas-sehem ta' nofs indiviz tas-subutile tal-imsemmija art fil-valur ta' tlett mija u tnejn u hamsin elf u sittin Euro (€352,060)

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-4 ta' Frar 1975.

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 mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur