Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha l-ewwel (1) taʼ Marzu 2017

Rikors Numru 9/14 FDP

Franco Buttigieg, Maria mart Dr Michael Borg Costanzi u Alessandra mart divorzjata ta’ Rod Kirkpatrick, bhala eredi tal-Perit Rene’ Buttigieg

vs

Il-Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fit-8 ta' April 2014 fejn ippremettew is-segwenti:

> IIli permezz ta' tlet ittri ufficcjali datati 17 ta' Marzu 2014 intavolata fost l-ofirajn kontra r-rikorrenti, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet ghamel riferenza ghall-Avviz numru 79 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Jannar 1975, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art marghufa bhala Ta' Landar f'H'Attard tal-kejl ta' erbat elef mitejn u erba' u tletin metru kwadru (4,234m2) kif immarkata bl-isfar u bin-numru tlettax fuq il-pjanta bl-ittra LD. No. 6/75/A formanti parti minn art ikbar immarkata fuq il-pjanta LD. No. 6/75
>
> llli fl-istess ittri ufficcjali li giet accettata fil- 22 ta' Marzu 2014 mir-rikorrenti, l-intimat gharraf li kien qed jofri kumpens globali ta' mitejn erbgha u tmenin elf u tletin ewro (€284,030) ghax-xiri ta' din l-art, skont stima mahruga mil-perit tieghu, il-Perit Stefan Scotto, li saret a bazi tal-1 ta' Jannar 2005, u li kklassifika l-art bhala in parti agrikola u in parti fabbrikabbli. Ir-rikorrenti gew maghrufa wkoll li l-intimat Kummissarju tal-Artijiet kien sodisfatt bit-titolu taghhom.
>
> Illi r-rikorrenti ma jaqblux li dan hu kumpens gust u adegwat, ghax l-Kummissarju tal-Art ma mexghix ma l-ordni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili li ghaliha hemm referenza fil-verbali tas-26 ta' Mejju 2011 u tas-6 ta' Novembru 2013 u mal-ordni ta' dan il-Bord, u dan bl-iskop illi l-kumpens dovut lill-esproprijati ma jkunx jirrispekja l-valur ta' propjeta fid-data tan-notifika tal-Avviz tal-Ftehim izda valur ta' ghexieren ta' snin ilu. Ghalhekk ir-rikorrenti ihossu li l-

istima trid tirrispekja l-valur ta' propjeta fid-data tal-ittri ufficcjali datati 17 ta' Marzu 2014 hu mhux dik id-data uzata mill-Kummissarju tal-Art.
Fil-fehma taghhom, a basi ta' dan, il-kumpens irid jirrifletti mhux bis il-valur prezenti ta' l-art fil 2014 imma ukoll l-ispejjes ta' cnus li huma halsu mill 1975 u t-telf li sofrghu matul dawn is-snin kollha mil-uzu tal- art maghmula mil Kummissarju tal-Artijiet. Il r-rikorrenti ihossu ukoll li l-valur tal-art irid ikun ta' kklassifika fabbrikabbli ta' tlett (3) sulari, semi-basement u penthouse bhal mu indikat fil-Local Plans bil- Policy "Residential Area CG07" skont il-ligi u b'mod partikolari skont il-provvedimenti relattivi ta' L-Artikolu 18 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux kief muri fis- stima tal-Perit Stefan Scotto li kklassifika l-art bhala in parti agrikola ghal kemm din l'art kienet kolla mibnija snin qabel il-2005.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti ihossu li l-kumpens li ghandu jithallas fil-fehma taghhom, trid tkun ta' tliet miljuni, sitt mija erba u ghoxrin elf u sebghin Ewro u fiamsa u erbghin centezmu (€ 3,624,070.45). Din l-istima hija ibazzata fuq il - prezzijiet tas-suq fil-2014, liema stima tinkludi l-ispejjes ta' cnus li ir-rikorrenti halsu, il fidi tac-cens li ghandu isir u il valur tal-giebja li kien hemm fuq l-art. L-istima ta' ir-rikorrenti hija skont li gej:

- €3,585,912 ghal 3,179 m2 ta' art ikklassifikata fabbrikabbli.
- €5,500 ghal-giebja
- l-ispejjes ta' € 17,490.90 bhala sehem mis-subdirett dominju ta' € 448.477 fis-sena
- l-ispejjes ta' € 142.27 bhala sehem mis-dirett dominju ta' € 3.648 fis-sena
- l-ispejjes ta' € 76.05 bhala sehem mil-pis piju ta' 3 quddisiet baxxi fis-sena
- l-ispejjes ta' € 14,949.23 ghal fidi tac-cens halli I'art tghaddi lil-Kummissarju tal-Artijiet bhala liberu u frank.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jiddikjara u jiddeciedi illi l-kumpens dovut ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' din l-art f'H'Attard, kif ahjar deskritta fl-istess ittra ufficcjali li qed tigi annessa ma' dan ir-rikors u mmarkata 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 ta' mitejn erbgha u tmenin elf u tletin Ewro (€284,030), u ghaldaqstant jordna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet illi fiz-zmien tliet (3) xhur skont il-provvedimenti relattivi ta' L-Artikolu 22 (10) tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta jersaq ghal kuntrat ta' xiri ghal sehem indiviz tal-art tar-rikorrenti u ihallas lir-rikorrenti sehemhom rispettivament ta' din is-somma ta' tliet miljuni, sitt mija erba u gtioxrin elf u sebghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€ 3,624,070.45), flimkien ma' l-ispejjes kollha sofruti mir-rikorrenti u l-imghaxijiet dekorsi komputati kif trid il-ligi, dan kollu skont il-ligi u il-verbali ta' dan il-Bord 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 8) u l-istima tal-Perit Stefan Scotto datata 9 ta’ Dicembru 2013 (fol 7).

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fid 29 ta' April 2014 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fid 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 u rat ir-ritratti minnu esebiti kif ukoll pjanti u surveys ta’ l-istess art (fol 23).

Ra ix-xhieda tal-**Perit Colin Zammit** moghtija fl 10 ta' Dicembru 2014, u surveys minnu ppresnetati (fl-atti tal-process 8/2014 FDP illi qed jigi deciz illum stess).

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 35 - 41).

Ra illi fit-2 ta' Frar 2015 ir-rikorrenti ippresentaw id-domandi in eskussjoni taghhom flimkien ma' pjanta (fol 46), ghal liema domandi il-Membri Teknici irrispondew fid-29 ta' Frar 2016 (fol 50-51).

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 56-57).

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:

1. Naqblu li wasalna ghad-data tal-01 ta' Jannar 2005 a bazi ta' Artikolu 18A tal-Kap. 88. Naqblu li l-unika dikjarazzjoni Presidenzjali li nharget dwar l-akkwist tal-art in kwistjoni hija dik tal-1975.

2. 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. Pjanta Dok MT annessa.

3. 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 ricentament

4. Hadna konjizzjoni tal-atti kollha.

5. Il-kriterji original! jibbazaw fuq triq ezistenti u mhux fuq triq progettata.

6. Ma naqblux l-art kollha ghandha titqies fabrikabbli ghar-ragunijiet imsemmija fir-rapport u f'dawn ir-risposti.

7. Ma naqblux li l-valur tal-art fil-kaz odjern kellu jkun ghola 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.

8.L-inkarigu taghna bhala Membri Teknici huwa dejjem strettament mal-Kap. 88 u cioe' li nistmaw biss l-art skont il-kriterji stabbiliti bl-istess ligi, liema stima hija l-kumpens gust dovut lis-sidien fit-termini tal-istess Ordinanza

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.

Jirrizulta illi ghalkemm dana il-Bord ordna lir-rikorrent sabiex jindika s-sehem tieghu tal-interjieta' tal-art meritu tal-kawza odjerna, sal-gurnata tas-sentenza, ir-rikorrent kien naqas illi jottempera ruhu ma' tali rikjesta.

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 d-daqs tas-sehem tar-rikorrenti, ma huwiex indikat mir-rikorrent fl-atti processwali, u ghalhekk il-Bord ma jistax jillikwida s-sehem dovut lir-rikorrent, ghajr illi jiddikjara illi r-rikorrenti ghandhom dritt ghas-sehem taghhom tal-valur tal-interjieta tal-proprjeta meritu tal-kawza odjerna.
- 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.

Jiddikjara illi l-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.

Jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-sehem tal-kumpens fuq likwidat illi tikkorrispondi mas-sehem illi ghandhom ir-rikorrenti tal-propjeta’ meritu tal-kawza odjerna, liema sehem irid jigi indikat mir-rikorrenti lill-intimat u accetta mill-istess intimat qabel ma jsir tali hlas.

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

Stante illi s-sehem tar-rikorrenti ma giex indikat, l-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur