Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 7/01 FDP

Kummissarju ta' l-Art

vs

Michael Micallef, Rita Micallef u Joseph Calleja

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta' l-Art fid-29 ta' Jannar tas-sena 2001 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim datat 4 ta' Gunju 1999 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala frank u liberu ta' nofs indiviz ta' bicca art f'Birkirkara tal-kejl ta' madwar 1,284 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Vittorio Pitre u mill-Lbic ma' propjeta ta' Anthony Calleja, huwa ta' elf sebgha mija u tletin liri Maltin (Lm1,730) kif jidher mir-rapport tal-Perit Fred H Valentino A&CE tal-21 ta' Dicembru 1999.

Illi b'ittra ufficjali tat-30 ta' Gunju 1999 l-intimati Michael Micallef u Rita Micallef iddikkaraw illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens offert u talbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' hmistax-il elf Lira Maltija (Lm15,000)

Illi b'ittra ufficjali tat-30 ta' Gunju 1999 l-intimati Daniel Calleja, Maryanne Calleja u Maria Micallef, filwaqt illi ddikjaraw illi huma ttrasferew kull dritt ta' propjeta' uzufrutt u kumpens lill Joseph Calleja permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Mejju 1999, iddikkaraw ukoll illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens offert u talbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' hamsin elf Lira Maltija (Lm50,000)

Ghaldaqstant ir-rikorrent talab bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill- intimati biex jittrasferixxu favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala frank u liberu l-fond fuq imsemmi, jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li

dan il- Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id- disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88).

Ra ir-risposta ta’ Daniel Calleja, Maryanne Calleja u Maria Micallef ippresentata fit 8 ta’ Marzu 2001 fejn zammew ferm it-talba taghhom ta’ kumpens ta’ Lm50,000

Ra ir-risposta ta’ Michael u Rita konjugi Micallef ippresentati fid 9 ta’ Marzu 2001, illi sahqu illi t-talbiet kienu infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra l-Avviz tal-Ftehim datat 4 ta’ Gunju 1999 u dokumentazzjoni ohra esebiti mir-rikorrent u illi ma ghandhomx x’jaqsmu xejn mal-kawza odjerna.

Ra illi fid-9 ta’ Marzu 2001 deher Joseph Calleja illi, ghalkemm ma ippresenta ebda eccezzjonjiet, iddikjara illi kien ghadu ma giex notifikat bl-Avviz tal-Ftehim.

Ra il-kuntratt ta’ akkwist ta’ Joseph Calleja minghand Vivienne Calleja, Maryanne Calleja u Daniel Calleja datat 5 ta’ Mejju 1999.

Ra illi bejn is 6 ta’ Lulju 2001 u it 8 ta’ Mejju 2006 saru tmintax-il seduta ma gara xejn ghajr illi fid 29 ta’ Marzu 2004 gew nominati il-Periti Joseph Mizzi u David Pace biex jassistu l-Bord.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Saviour Borg** moghtija fit 8 ta’ Mejju 2006.

Ra illi bejn il 5 ta’ Lulju 2006 u 24 ta’ Gunju 2010 saru saru dsatax-il seduta fejn ma gara xejn.

Ra ix-xhieda ta’ **Joseph Calleja** moghtija fl 4 ta’ Novembru 2010.

Ra illi bejn is-17 ta’ Frar 2011 u is-6 ta’ Frar 2013 saru ghaxar seduti fejn ma gara assolutament xejn.

Ra illi fit 3 ta’ April 2013 gie ippresentat l-Affidavit ta’ Joseph Calleja

Ra x-xhieda tal-**Perit Mariello Spiteri** moghtija fid 9 ta’ Ottubru 2013 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra in-nota esebita minn Joseph Calleja fil 5 ta’ Frar 2014 fejn ippresenta certifikat mahrug mill-**Perit Samuel Formosa**, liema Perit ikkonferma l-istess stima fit 22 ta’ Ottubru 2014.

Ra illi fl-14 ta’ Jannar 2015, wara erbghatax-il sena, Joseph Calleja iddikjara illi ma kellux aktar provi x’jippresenta.

Ra illi, fil 15 ta’ April 2015, wara erbghatax il-sena wkoll, Michael u Rita Micallef iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi hlief ghal provi dokumentarji.

Ra illi fit 23 ta’ Settembru 2015 l-konjugi Micallef ippresentaw affidavit ta’ Michael Micallef u kuntratt ta’ akkwist.

Ra illi, fil 21 ta’ Ottubru 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni tal-atti lilu assenjati u appunta lill-Periti Alan Saliba u Godwin Abela sabiex jassistuh.

Ra illi fil 21 ta' Ottubru 2015 il-Kummissarju tal-Artijiet ippresenta Kopja tan-Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali ta' Malta mahruga fis 6 ta' Dicembru 1974, liema notifika saret fl-4 ta' Gunju 1999 (fol 157), l-Avviz ghall-Ftehim datat 4 ta' Gunju 1999, l-istima tal-art mahruga mill-Perit Fred H Valentino u pjanta maghha annessa.

Ra illi fil 21 ta' Marzu 2016 gie ppresentaw r-rapport Peritali tal-Membri Teknici mqabbda mill-Bord. (fol 176)

Ra id-domandi in eskussjoni ta' Joseph Calleja ppresentati fis 17 ta' Mejju 2016. (fol 183)

Ra ir-risposta ghad-domandi in eskussjoni ta' Joseph Calleja illi gew ippresentati fit 30 ta' Mejju 2016 (fol 184).

Ra id-domandi in eskussjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet ppresentati fil 31 ta' Mejju 2016. (fol 186)

Ra ir-risposta ghad-domandi in eskussjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet illi gew ippresentati fit 19 ta' Settembru 2016 (fol 189).

Ra illi fit 23 ta' Novembru 2016, il-Kummissarju tal-Artijiet ippresenta s-sottomissjonijet tieghu.

Ra illi fit 18 ta' Jannar 2017, Joseph Calleja ippresenta s-sottomissjonijet tieghu.

Ra illi Michael u Rita Micallef baqghu ma ghamlu ebda sottomissjonijet.

Ra illi fit 18 ta' Jannar 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Il-Bord, l-ewwel u qabel kollox, josserva illi hija ta' misthija kbira ghal min kien qieghed jassisti lill-intimati li huma hadu aktar minn erbghatax-il sena sabiex iressqu il-ftit provi taghhom, w il-Bord ma huwiex qieghed jiehu provvedimenti opportuni abbazi tal-Iskeda A tal-Kap 12 sabiex ma jirrekax aktar dannu lill-intimati illi ilhom jistennew dawna s-snin kollha sabiex jinghataw dak illi huwa dovut lilhom – madanakollu, tali dewmien huwa ta' misthija kbira, u jaghmel hsara lis-sistema gudizzjarja!

Dwar il-meritu tal-kaz odjern, jirrizulta illi fis-6 ta' Dicembru 1974, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-Gvernatur Generali in rigward ta' artijiet gewwa Birkirkara tal-kejl komplessiv ta' 62,604.8 metri kwadri, fosthom il-bicca art meritu tal-kawza odjerna.(fol 158)

Jirrizulta illi fl-4 ta' Gunju 1999 intbghatet Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u l-Avviz ta' Ftehim fejn l-intimati gew mgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u illi kien qed jigi offrut ghal l-art tal-kejl ta' 1,284 metri kwadri is-somma ta' Lm1,730. (fol 159)

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Godwin Abela kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu r-rapport taghhom fil-21 ta' Marzu 2016 (fol 176).

Jirrizulta illi fir-rapport taghhom, il-Periti Membri waslu ghall-konsiderazzjonijiet segwenti:

> *PUNT 1: L-art fil-kwistjoni giet zviluppata u tikkonsisti f madwar 575 metri kwadri triq (partijiet minn Triq tal-Qattus, Triq Gorg Borg Olivier u Triq Joseph A. Deacon) u 709*

metri kwadri bini (parti 'terraced houses' u parti minn blokk appartamenti tal-Gvern). Fit-termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), din l-art tikkwalifika bnala agrikola billi meta ttiendet fis-sena 1974, din l-art ma kenitx tinsab f 'built-up area'. Madankollu, bnala agrikola qed ikun meqjus ukoll illi din l-art kienet tmiss ma' Sqaq tal-Qattus mill-Majjistral u kif ukoll li fuqha kien hemm kamra li tidherfuq il-pjanta ta' Andre' Zammit & Associates fl-atti.

PUNT 2: Skont l-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, il-valur tal-art gnandu jkun skont kif ikun fid-data tan-notifika tal-Avviz gnall-Ftehim u cioe' Guniu 1999.

PUNT 3: SENTENZA: Skont sentenza ta' dan il-Bord tat-18 ta' Novembru 2015 (Rik. Nru 15/05) inghata kumpens ta' €20 kull metru kwadru ghal art agrikola fi Triq il-Girasol, Birkikara li tinsab 260 metru boghod mill-art in ezami, liema art fil-mertu ta' din is-sentenza pero ma kelliex kamra u faccata fuq it-triq.

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 bnala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din l-art b'kejl ta' 1,284 metri kwadri kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugna bhala libera u franka minn sidha volontarjament f Gunju 1999. Ikkunsidrata bhala agrikola b'kamra fiha u b'faccata fuq sqaq, jammonta ghal tnejn u tletin elf u mitt Euro (€32,100) ekwivalenti ghal hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€25/m.kw.).

Jirrizulta illi fuq domandi in eskussjoni ta' Joseph Calleja, filwaqt illi kkonfermaw illi l-valur tal-art kien ikkalkulat abbazi tas-sena 1999, dwar id-domanda jekk hadux in konsiderazzjoni illi l-art issa kienet kollha mibnija, qalu illi "*Le, ma kkunsidrajniex li fis-sena 1999 l-art kienet diga mibnija billi skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 88 m'ghandux jittiehed qies tal-benefikati li jsiru wara t-tehid (Artikolu 27(1)(b)(i)) fejn l-art ittiendet fis-sena 1974 u ma jirrizultax li dan il-bini kien jezisti fis-sena 1974.*"

Jirrizulta illi, fuq domandi in eskussjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet, fuq domanda ghaliex kien hemm daqstant diskrepanza bejn valur fuq art simili u maghluha fis-sena 2001 u l-istima odjerna maghmulha fid-1999, huma jghidu illi "*ghalkemm sentejn ma jaghmlux daqstant differenza fuq il-valu ta' art agrikola, l-art fil-kwistjoni giet smata aktar billi din kellha kamra fuqha u faccata fuq it-triq kuntrarjament ghall-art fil-meritu tas-sentenza citata.*"

Jirrizulta illi, wara illi ra ir-rapport tal-abbli Periti tal-Bordu wara illi ra ir-risposti in eskussjoni, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies bhala art **agrikola**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-20 ta' Dicembru 1974, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, li saret fis-6 ta' Dicembru 1974 skond 12 (2) tal-Kap 88. (fol 187)

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tan-nofs indiviz tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta’ tnejn u tletin elf u mitt Euro (€32,100) ekwivalenti ghal hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€25/m.kw.).
- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tat-tehid ta’ l-art skond l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, jigifieri mill-20 ta’ Dicembru 1974.

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

Jordna lill-intimati jittrasferixxu bhala libera u franka b’titolu ta’ bicca art f’Birkirkara tal-kejl ta’ madwar 1,284 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma’ triq pubblika, mix-Xlokk ma’ propjeta’ ta’ Vittorio Pitre u mill-Lbic ma’ propjeta ta’ Anthony Calleja u

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz fil-valur ta’ tnejn u tletin elf u mitt Euro (€32,100) ekwivalenti ghal hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€25/m.kw.), oltre l-imghax lilhom spettanti skond il-Ligi.

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fl-1 ta’ Gunju 2017 fl-ufficju tar-rikorrenti u

Jahtar lill Dr Lara Cassar biex tidher fuq l-att ghall-eventwali kontumacja.

Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lill Dr Lara Cassar tal-hatra taghha bil-miktub f’kaz illi jenhtieg.

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 bill-intimati u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur