Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 6/13 FDP

Emanuel Cilia (14741M), Luke Cilia (502246M), Catherine Seychell (1067648M), Rita Cilia (292251M), Joseph Cilia (62353M), Anthony Cilia (310455M), Alfred Cilia (321157M), Nazzareno Cilia (663660M), Anna Zammit (165243M) f’isimha propju u f’isem Carmen Vella (Numru tal-Passaport Awstraljan K323 5346)

Vs

Direttur ta' l-Artijiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fit-23 ta' Lulju 2013 fejn esponew is-segwenti:

Illi huma proprjetarji ta' bicca art gewwa z-Zurrieq ta' madwar 146 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral u mil-Lbic ma' propjeta' ta' Salvatore Chetcuti u ohrajn u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Paola Chetcuti jew irjieh verjuri.

Illi huma gew notifikati b'ittra ufficcjali numru 2019/2013 intavolata nhar il-9 ta' Lulju 2013 mid-Direttur ta' 1-Artijiet u dan ghall-finijiet u 1-effetti ta' 1-Artikolu 22 ta' 1-Ordinanza dwar 1-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopjiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi permezz ta' din 1-ittra ufficcjali id-Direttur ta' 1-Artijiet jirreferi lill-atturi ghall-Awiz tal-Gvern Numru 505 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-3 ta' Mejju 2012 ghax-xiri assolut

bhala liberu u frank bicca art gewwa z-Zurrieq ta' madwar 146 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral u mil-Lbic ma'
propjeta' ta' Salvatore Chetcuti u ohrajn u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Paola Chetcuti jew irjieh verjuri.

Illi 1-kumpens stabbilit mill-Perit Michael Schembri A. & C.E. u li d-Direttur ta' 1-Artijiet offra lill-atturi permezz ta' 1-ittra ufficcjali surriferita tad-9 ta' Lulju 2013 huwa ta' tlett elef u tlett mitt ewro (E 3,300), ghall- intier.

Illi 1-kumpens indikat u offert mid-Direttur ta' 1-Artijiet mhuwiex gust u ekwu fic-cirkostanzi, u 1-esponenti ghall-finijiet ta' 1-Arikolu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jindikaw s-somma ta' mija tmienja u disghin elf ewro (€ 198,000) bhala kumpens gust u ekwu, kif spjegat permezz ta' cerifikat ta' valutazzjoni tal-istess propjeta' mhejji mill-Perit David V. Farrugia.

Illi ghalhekk 1-esponenti qeghdin fic-cirkostanzi jipprevalixxu ruhhom mid-dispozizzjonijiet ta' 1-Artikolu 22 (6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, esponenti jitolbu lil dan 1-Onorabbli Bord jidditermina 1-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut mill-Gvern ta' Malta ghas-sit fuq imsemmi, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz, u dan oltre imghaxijiet legali mid-data ta' 1-esproprijazzjoni kif mahruga fil-Gazzetta tal- Gvern a tenur tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li jinghataw dawk il- provvedimenti u direttivi kollha li dan 1-Onorabbli Bord iqis necessarji u opportuni a tenur tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra ic-Certifikat ta’ Valutazzjoni ta’ Propjeta mahruga mill-Perit David V Farrugia fl-20 ta’ Settembru 2002 (fol 4)

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fit 2 ta' Awissu 2013 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fit 13 ta' Novembru 2013, il-Bord innomina lill-Periti Danica Mifsud u Alan Saliba sabiex jassistuh.

Ra illi fis 7 ta’ Frar 2014 ir-rikorrenti ippresentaw ir-rapport tal-Perit David V Farrugia, gia esebit a fol 4, kif ukoll l-Avviz nru 505 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fit 3 ta’ Mejju 2012 (fol 19)

Ra l-affidavits ta’ **Nazzareno Cilia** u **Emanuel Cilia** ippresentati fis 26 ta' Marzu 2014.

Ra l-affidavit ta’ **Joseph Cilia** ippresentati fit 22 ta’ Ottubru 2014 flimkien ma’ dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra ix-xhieda tal-**Perit David Farrugia** moghtija fit 22 ta’ Ottubru 2014.

Ra illi fit 22 ta' Ottubru 2014 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi, permezz ta’ nota ppresentata fl-14 ta’ Jannar 2015, l-intimat ippresenta kopja tad-Dikjarazzjoni tal-President li permezz taghha l-propjeta giet dikjarata meqjusa ghal skop pubbliku (fol 43), kopja tal-Avviz Nru 505 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-3 ta’ Mejju 2012 (fol 45), kopja tal-Ittra Ufficjali datata 9 ta’ Lulju 2013 mibghuta ai termini tal-Artikolu 22 tal-Kap 88 (fol 48, affidavit tal-**Perit Michael Schembri**, perit ta' l-intimat, (fol 51) u kopja tal-pjanti originali (fol 52).

Ra illi fl-14 ta’ Jannar 2015 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x’jippresenta.

Ra il-kontro ezami tal-Perit Michael Schembri illi sar fil 15 ta’ April 2015.

Wara illi ha konjizzjoni tal-process dana il-Bord, kif kompost, sema x-xhieda in kontro ezami tal-Perit Michael Schembri moghtija fil 21 ta’ Ottubru 2015.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fil 21 ta’ Ottubru 2015 konsistenti f’Datasheet illi kienet inghatat lill-Perit Michael Schembri sabiex ihejji l-istima tieghu u kopja ta’ l-istima dettaljata ta’ l-istess Perit Michael Schembri.

Ra illi fit 18 ta’ Novembru 2015 l-intimat ippresenta kopja tal-Avviz 519 ippubblikat fil 15 ta’ Lulju 1988 (fol 75).

Ra illi fit 18 ta' Novembru 2015 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fl 20 ta' Jannar 2016, il-Membri Teknici tal-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom (fol 77 sa 82).

Ra illi fil-31 ta' Mejju 2016 l-intimat ippresenta domandi in eskussjoni tieghu (fol 87), ghal liema domandi il-Membri Teknici irrispondew fid-29 ta' Settembru 2016 (fol 90).

Ra illi fit-8 ta’ Gunju 2016, ir-rikorrenti ippresentaw domandi in eskussjoni taghhom (fol 89), ghal liema domandi il-Membri Teknici irrispondew fid-29 ta' Settembru 2016 (fol 91)

Ra illi fit 12 ta’ Ottubru 2016 il-kawza giet differita 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.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil-15 ta' Lulju 1988, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Agent President ta’ Malta, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

Jirrizulta illi, eventwalment, fit-3 ta' Mejju 2012, permezz ta' Avviz Nru 505 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn ghamlet referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-15 ta' Lulju 1988 u, ghall fini tal-Att Nru 1 tal-2006, iddikjara illi l-kumpens offrut a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 kellu jkun ta' tlett elef u tlett mitt Euro (€3,300). (fol 19)

Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 9 ta’ Lulju 2013, l-intimat gharraf lir-rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Alan Saliba u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom fl 20 ta' Jannar 2016 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *“PUNT 1 – KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni ttiehdet ghall-bini ta' parti minn 'terraced house' fuq zewg sulari inkluz parti zghira mit-toroq ta' quddiemha bl-isem ta' Triq San Ciru u Triq Santa Fawstina fiz-Zurrieq. Skont id-dispozizzjonijiet tranzitorji f’Artikolu 36 tal-Ordinanza, id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art gtiandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President (cioe' s-sena 1988) skont il-kriterii li ikunu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe' dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area'. Ghalhekk, skont l-istess dispozizzjonijiet tranzitorji, ghandu jigi kkunsidrat jekk l-art fil-kwistjoni kelliex faccata fuq triq u jekk kenitx f'distanza specifika minn 'built-up area'.*
>
> *Mill-atti, partikolarment mill-pjanta a fol. 52 u kif ukoll mid-deskrizzjoni tal-art kollha (inkluz artijiet onra fl-inftawi) fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali (fol. 76) - bhala "li tinkludi kamra u struttura rurali" u kif ukoll mill-irjiehat - ma jirrizultax li l-art fil-kwistjoni kellha faccata fuq triq. Anzi, l-pjanta a fol. 52 turi toroq progettati fejn anke fix-xhieda tagnhom, ir-Rikorrenti jsemmu li t-toroq fl-inhawi kienu pjanati u ghalhekk, fiz-zmien tat-tehid l-art fil-kwistjoni ma kelliex xi faccata fuq triq ezistenti.*
>
> *Ghalkemm l-esponenti Membri Teknici jaqblu illi fl-1988 l-art fil-kwistjoni kienet f’zona ta’ zvilupp, id-dispozizzjonijet tranzitorji msemmija hawn fuq jispecifikaw illi l-kriterji li Ghandhom japplikaw huma dawk stabbiliti bil-ligi fiz-zmien tat-tehid (1988) u mhux dawk stabbiliti fl-emendi tal-2006 galadarba l-art kienet ittiehdet zmien qabel.*
>
> *Ghalhekk, billi l-art fil-kwistjoni ma kelliex faccata fuq it-triq, din ma tistax titqies bhala fabrikabbli imma agrikola.*
>
> *PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Billi fl-01 ta' Jannar 2005 l-art fil-kwistjoni kienet fil-process li tigi akkwistata, billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirrizultax li kien innareg xi Avviz gnall-Ftehim qabel l-01 ta' Jannar 2005, skont Artikolu 18(A) tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet gnal Skopijiet Pubblidi (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta) il-valur tal-art gnandu jkun skont kif ikun fl-01 ta' Jannar 2005.*
>
> *PUNT 3 - KEJL TAL-ART: Ghalkemm ir-Rikorrenti jikkontendu li l-art fiha kejl ta' 151.49 metri kwadri 2 , l-art li kienet giet esproprijata mill-Awtorita Kompetenti fil-mertu tal-kaz odjern fiha kejl ta' 146 metri kwadri u ghalhekk huwa dan Il-kejl ta' 146 metri kwadri li l-esponent Membri Teknici ser jistmaw.*

PUNT 4:

A. Permezz ta' decizjoni ricenti ta' dan il-Bord tat-18 ta' Novembru 2015 Rikors Numru 12/2012 fl-ismijiet "Salvino Testaferrata Moroni Viani vs Kummissarju tal-Artijiet" (li tinsab fi stadju ta' appell) kien inghata kumpens ta' €30 kull metru kwadru a bazi tas-sena 2005 glial art agrikola li kienet tinsab fl-istess Triq San Ciru, ftit passi 'l boghod mill-art fil-mertu tal-kaz. Fl-istess decizjoni, minbarra dik il-parti msemmija kkunsidrata bhala agrikola, il-parti l-ohra tal-art kienet ikkunsidrata bhala fabrikabbli billi kellha faccata fuq triq ezistenti (Triq it-Torri). Ghalhekk, din il-parti fabrikabbli mill-art fil-mertu ta' din id-decizjoni ma tistax titqabbel mal-art fil-mertu tal-kaz odjern.

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 mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 Jannar 2005 ikkunsidrata fl-intier bhala agrikola jammonta ghal erbat elef, tlett mija u tmenin Euro (€4,380) ekwivalenti ghall tletin Euro kull metru kwadru (€30/m.kw).*

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni ta' l-intimat, il-Periti Membri kkonfermaw illi applikaw ir-rati partikolari fir-rapport wara li kkundraw l-art bhala agrikola u l-valur taghha tas-sena 2005, filwaqt illi sahqu li dana kien rizultat ta' l-esperjenza illi huma ghandhom.

Jirrizulta ukoll illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri stqarrew illi ma hadux in konsiderazzjoni il-fatt illi kien hemm triq progettata, peress illi l-ligi kienet tirrikjedi triq esistenti, u insistew li d-disposizzjonijiet tranzitori f'Artikolu 36 jirreferu ghall-kriterji illi kellhom ikunu esistenti fiz-zmien ta' l-espropriju, f'liema zmien kellu jkunhemm faccata fuq triq u mhux schemes.

Jirrizulta illi dana il-Bord, wara illi ra d-dokumentazzjoni u l-argumentazzjonijiet migjuba lill-Membri Teknici, 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 bhala **art agrikola**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa d-**29 ta' Lulju 1988**, ossija gimghatejn wara l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-Agent President ta' Malta tal-15 ta' Lulju 1988, u dana ai termini tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun erbat elef, tlett mija u tmenin Euro (€4,380) ekwivalenti ghall tletin Euro kull metru kwadru (€30/m.kw)

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-**29 ta' Lulju 1988** skond il-Ligi.

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 kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, gewwa z-Zurrieq ta' madwar 146 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral u mil-Lbic ma' propjeta' ta' Salvatore Chetcuti u ohrajn u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Paola Chetcuti jew irjieh verjuri bhala art **agrikola**.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' erbat elef, tlett mija u tmenin Euro (€4,380) ekwivalenti ghall tletin Euro kull metru kwadru (€30/m.kw)

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mid-**29 ta' Lulju 1988** skond il-Ligi.

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