# Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

## Magistrat Francesco Depasquale

### Rikors Numru 9/05 FDP

**Kummissarju ta’ l-Art u, b’digriet tal-24 ta’ Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita tal-Artijiet**

**vs**

**Perit William Micallef, Rinaldo Micallef, Joseph Micallef u Maurice Micallef direttarji ta’ terz indiviz ta’ l-art hawn taht imsemmija, Francis Bezzina Wettinger, utilista ta’ l-imsemmi terz indiviz ta’ l-istess bicca are u Ermelinda mart Joseph Calleja minnhu assistita, propretarja ta’ terz indiviz ta’ l-imsemmija bicca art u Ermelinda Calleja assistita minn zewgha b’digriet tas 16 ta’ Novembru 1966 mahtura bhala kuratur deputat biex tirrappresenta lill-assenti Salvina armla minn John Zahra, propretarja ta’ terz indiviz ta’ l-istess bicca art msemmija; u fit 28 ta’ Marzu 2013, assumew l-atti Dr Paul Edgard Micallef, f’ismu proprju u bhala mandatarju ta’ ommu Maria Dolores Micallef kif ukoll Eleonora sive Noreen Leone Ganado u Peter Micallef wara il-mewt tal-Perit William Micallef; u fil-5 ta’ Mejju 2015 assumew l-atti Colin Micallef u Simone Mamo wara il-mewt ta’ Rinaldo Luigi Micallef.**

**Seduta ta’ nhar l-Erbgha hamsa (5) ta’ Lulju 2017**

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta’ l-Art fit-13 ta’ April 2005 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati b’Avviz ta’ Ftehim datat 8 ta’ Novembru 1966 fejn gew infurmati illi l-kumpens li l-awtorita’ kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-liiti parrokkjali tal-Ghzira u San Giljan tal-kejl ta’tomna, hames sieghan u sebgha kejliet (1T 5S 7K), tmiss mit-Tramuntana ma’ propjeta tal-familja Dalli, min-Nofs in-Nhar l-Lbic ma' proprjeta' tal-Knisja ta' San Pawl ta' Bormla u mil-Lvant u l-Punent mal-parti li baqa mill-istess art li minnha dil-bicca taghmel parti, huwa ta' mija sitta u hamsin Lira (L156.os. Od) kif jidher mir-

rapport tal-perit Edgar Caruana Montaldo A&C.E. tas-7 ta' Novembru 1966 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

Illi b'att gudizzjarju tat-28 ta' Novembru 1966 l-intimata Ermelinda mart Joseph Calleja minnu assistita tant f isimha proprju u kemm bhala kuratrici deputata biex tirrapprezentata lill assenti Salvina armla minn John Zahra fost affarijiet ohra kienet iddikjarat li ma kienitx qeghda taccetta il-kumpens offert u talbet illi dan il-kumpens ghandu jkun ta' tmint elef u tlitt mitt lira (L8,300) ghall-intier.

Illi l-intimati l-ohra u cioe l-Perit William Micallef, Rinaldo Micallef, Joseph Micallef, Maurice Micallef u Francis Bezzina Wettinger naqsu li jirrispondu fi zmien il-21 gurnata rikjesti mill-ligi u ghalhekk qeghdin jitqiesu illi huma accettaw is-sehem taghhom tal-kumpens offrut mill-Gvern.

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti talab lill-Bord jordna lill-intimati biex jittraferixxu b'titolu ta' xiri assoluta bhala franka u libera l-art fuq imsemmija, jiffissa l-kumpens relattiv u jinnomina nutar biex jippubblika l-kuntratt f'data u hin stabbilit mill-Bord kif ukoll jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci, u dana skond id-disposizzjonjiet tal-Kap 88 (gia Kap 136).

Ra illi l-Bord, diversament kompost, fis 7 ta' Novembru 2005 appunta lill-Periti Godfrey Vella u Renato Laferla sabiex jassistuh.

Ra l-kopja originali tan-Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur datata 8 ta' Novembru 1966 esebita fl-atti a fol 26 kif ukoll kopja tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur datata 9 ta' Jannar 1962 a fol 27.

Ra l-kopja originali ta' l-Avviz tal-Ftehim datata 8 ta' Novembru 1966 a fol 33, l-istima tal-art maghulha mill-Perit Edgar Caruana Montalto fis 7 ta' Novembru 1966 a fol 34 u l-pjanta ta' l-art annessa mad-dokument a fol 37 tal-process.

Ra illi fl-1 ta' Novembru 2007 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ra ir-rikors ta' Francis Bezzina Wettinger ippresentat fis 7 ta' Frar 2008 fejn gharraf lill-Bord illi ma kienx gie notifikat bl-atti u ghalhekk talab illi sentenza ma tinghatax u li jinghata l-fakolta' jippresenta r-risposta tieghu.

Ra id-dokumentazzjoni esebiti mill-istess Francis Bezzina Wettinger, fosthom risposta ta' l-istess Francis Bezzina Wettinger datata 28 ta' Novembru 1966 fejn oggezzjona ghall-ammont offrut u talab li l-kumpens jigi ffissat bi-prezz ta' tlieta fil mija (3%) tac-cens. (fol 48-49).

Ra illi fit-28 ta' Frar 2008 il-Bord osserva illi Rinaldo Micallef, Maurice Micallef u Emerlida Micallef ma kienux ghadhom notifikati, u ghalhekk ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza.

Ra illi fil-31 ta' Jannar 2012 sar rikors da' parte tar-rikorrent ghall-legitimazzjoni tal-atti ta' Emerlida Calleja, li ghalih il-Bord ordna li jigu ppresentati certifikati tal-mewt.

Ra illi fid 9 ta' Mejju 2012 ir-rikorrent ippresenta, permezz ta' nota, kopja ta' Avviz Nru 101 ppubblikat fil 31 ta' Jannar 2008 (fol 78) kif ukoll kopja tal-pjanta LD 402/66 gia ppresentata a fol 37 (fol 81) u kopja tal-North Harbours Local Plan (fol 82).

Ra illi fis 6 ta' Marzu 2013 sar rikors ghall-legitimazzjoni tal-atti ta' Ermelinda Calleja, liema rikors gie mahrug ghan-notifika mill-Bord fil 11 ta' Marzu 2013. (fol 87).

Ra illi fis 6 ta' Marzu 2013 sar rikors ghall-legitimazzjoni tal-atti ta' William Micallef (fol 96), li ghalih, permezz ta' nota ppresentata fit 28 ta' Marzu 2013, assumew l-atti Dr Paul Edgard Micallef, f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' ommu Maria Dolores Micallef kif ukoll Eleonora sive Noreen Leone Ganado u Peter Micallef.

Ra illi fis 27 ta' Marzu 2015 sar rikors ghall-legitimazzjoni tal-atti ta' Rinaldo Luigi Micallef, liema rikors gie mahrug ghan-notika mill-Bord fis 6 ta' April 2015. (fol 144) u li ghalih assumew l-atti Colin Micallef u Simone Mamo permezz ta' nota fil 5 ta' Mejju 2015.

Ra illi fis 27 ta' Marzu 2015 sar rikors ghall-legitimazzjoni tal-atti ta' Giuseppe Micallef, liema rikors gie mahrug ghan-notika mill-Bord fis 6 ta' April 2015. (fol 151).

Ra illi dana il-Bord, kif kostitwit, ha konjizzjoni tal-atti fl-15 ta' Lulju 2015.

Ra illi, fit 18 ta' Novembru 2015, il-partijiet ghamlu referenza ghall-Artikolu 810B tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u talbu lill-Bord ikompli bil-gbir tal-provi.

Ra illi fis 16 ta' Dicembru 2015 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit 13 ta' April 2016 l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx provi x'jressqu.

Ra illi fit 13 ta' April 2016 il-Bord issostitwixxa lill-Perit Renato Laferla bil-Perit Alan Saliba, wara il-mewt ta' l-istess Perit Laferla.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ppresnetat fil-31 ta' Mejju 2016. (fol 171).

Ra illi fil 21 ta' Gunju 2016 ir-rikorrent ippresenta domandi in eskussjoni, ili ghalihom saret risposta da' parte tal-Membri Teknici fid-29 ta' Settembru 2016 (fol 177-179).

Ra illi fit 12 ta' Ottubru 2016 il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijet finali bil-miktub.

Ra is-sottomissjonijet ta' l-abbli difensur tar-rikorrenti ippresentat fit-23 ta' Novembru 2016.

Ra illi l-intimati ma ppresentaw ebda sottomissjonijiet.

Ra illi fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2017 il-Bord laqa t-talba tar-rikorrent illi l-atti odjerni tal-Kummissarju tal-Art jigu assunti mill-Awtorita tal-Artijiet stabbilita a tenur ta' l-Kap 563 tal-Ligjiet ta' Malta intitolat Att Dwar l-Awtorita' Tal-Artijiet,

Ra illi, stante illi s-sidien ma' talbux illi l-proceduri odjerni jigu decizi skond id-disposizzjoni tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta intitolat Att Dwar Artijiet tal-Gvern illi dahal in vigore fil-25 ta' April 2017, a tenur ta' l-Artikolu 78 ta' l-istess Kap 573 il-proceduri odjerni "ghandhom jkunu regolati bil-ligijiet sostantivi li kienu fis-sehh qabel il-bidu fis-sehh" tal-Att 573, jigifieri a tenur ta Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal-Skopijiet Pubblici (Kap 88).

Ra illi fl-24 ta' Mejju 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

**Ikkunsidra**

Jirrizulta illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim datat 8 ta' Novembru 1966 fejn gew infurmati illi l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala

franka u libera tal-bicca art fil-limiti parrokkjali tal-Ghzira u San Giljan tal-kejl ta'tomna, hames sieghan u sebgha kejliet (1T 5S 7K), tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta tal-familja Dalli, min-Nofs in-Nhar l-Lbic ma' proprjeta' tal-Knisja ta' San Pawl ta' Bormla u mil-Lvant u l-Punent mal-parti li baqa mill-istess art li minnha dil-bicca taghmel parti, huwa ta' mija sitta u hamsin Lira (L156.os. Od) kif jidher mir- rapport tal-perit Edgar Caruana Montaldo A&C.E. tas-7 ta' Novembru 1966 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

Jirrizulta illi d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur saret fid-9 ta' Jannar 1962 u ma ghandu jkun hemm ebda dubju illi l-art kienet fil-pussess tar-rikorrent minn dakinhar.

Jirrizulta illi b'att gudizzjarju tat-28 ta' Novembru 1966 l-intimata Ermelinda mart Joseph Calleja minnu assistita tant f isimha proprju u kemm bhala kuratrici deputata biex tirrapprezentata lill assenti Salvina armla minn John Zahra fost affarijiet ohra kienet iddikjarat li ma kienitx qeghda taccetta il-kumpens offert u talbet illi dan il-kumpens ghandu jkun ta' tmint elef u tlitt mitt lira (L8,300) ghall-intier.

Jirrizulta illi b'att gudizzjarju tat-28 ta' Novembru 1966 Francis Bezzina Wettinger oggezzjona ghall-ammont offrut u talab li l-kumpens jigi ffissat bi-prezz ta' tlieta fil mija (3%) tac-cens.

Jirrizulta illi l-Periti Godwin Vella u Alan Saliba, li gew appuntati sabiex jassistu l-Bord fis 7 ta' Novembru 2005 u fit 13 ta' April 2016 rispettivament, wara illi ghamlu access fil 11 ta' Mejju 2016, ippresentaw ir-rapport taghhom fil-31 ta' Mejju 2016.

Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni tinsab fejn illum hemm il-parti ta' Triq Mikiel Anton Vassalli (jew kif inhi aħjar magħrufa bħala Triq Reġjonali) li titla minn ħdejn ir-'roundabout' tal-Kappara lejn il-mini, biswit il-pompa tal-petrol. Galadarba l-art fil-kwistjoni ttieħdet fis-sena 1962, skont id-dispożizzjonijiet tranżitorji f' Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tiġi stabbilita l-kwalita tal-art għandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni oriġinali tal-President (ċioe' s-sena 1962) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-liġi dak iż-żmien (ċioe' dawk tal-faċċata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area' u mhux il-kriterji aktar riċenti ċioe' dawk tal-iskema tal-bini u xi żvilupp jista jsir fuq l-art). Mill-pjanta a fol. 36 fl-atti jirriżulta li l-art fil-kwistjoni ma kenitx f' 'built-up area' jew fid-distanza stabbilita mill-istess u għalhekk, fit-termini tal-Ordinanza, l-art għandha tiġi klassifikata bħala agrikola.*
>
> *6. PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Skont Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Ordinanza, il-valur tal-art għandu jitqies bħala l-valur fid-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President, li mhux kontestat li f'dan il-kaz hija Novembru 1966.*
>
> *7. PUNT 3 - STIMA: L-esponenti Membri Tekniċi kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bħala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur ġust li din l-art b'kejl ta' 2,192 metri kwadri kienet iġġib fis-suq kieku ġiet mibjugħa bħala libera u franka minn sidha volontarjament f'Novembru 1966, ikkunsidrata bħala agrikola jammonta għal tminn mija u tnejn u tletin Euro u sitta u disgħin ċenteżmi (€832.96) ekwivalenti għal €0.38 kull metru kwadru.*
>
> *8. PUNT 4 - APPORZJONAMENT TAL-STIMA: L-esponenti Membri Tekniċi jikkunsidraw illi dan l-ammont għandu jkun maqsum kif ġej:*

*A. €111.06 għad-Direttarji tat-terz indiviż.*
*B. €166.60 għall-Utilista ta' dan it-terz indiviż.*
*C. €277.65 għal kull wieħed miż-żewġ terzi ndiviżi l-oħra.*

Jirrizulta illi fil-periodu moghti minn dana il-Bord ghad-domandi in eskussjoni, ir-rikorrent ghamel domandi in eskussjoni. Mistoqsija dwar kif wasslu ghall-kunsiderazzjonijiet taghhom u ghal operazzjonijiet paragunabbli utilizzati, l-Membri Teknici wiegbu s-segwenti:

> *Il-konsiderazzjonijiet li wassluna sabiex napplikaw ir-rati partikolari fir-rapport huma li l-artijiet għandhom jiġu kkunsidrati bħala agrikola u li l-valur tagħhom għandu jkun fis-sena 1966.*
>
> *L-esponenti Membri Tekniċi applikaw ir-rata relattiva a bażi tal-esperjenza tagħhom akkumulata matul is-snin - partikolarment f'dan il-Bord - u ma ġewx a konjizzjoni ta' kawżi jew kuntratti li jitrattaw propjeta simili f'Santa Venera. Barra minn hekk, il-partijiet ma preżentaw l-ebda riċerka jew kuntratti f' dawn il-proċeduri.*

Jirrizulta illi, tenut kont tat-trapass kbir tal-periodu minn meta ttiehdu l-artijiet sad-data meta gie redatt ir-rapport tal-Membri Teknici, kien jinkombi fuq ir-rikorrenti illi jipprovdi operazzjonijiet paragunabbli ghall-konisderazzjonijiet tal-Membri Teknici, stante illi huwa ferm difficili illi ssib operazzjonijiet paragunabbli li sehhew aktar minn hamsin sena ilu.

Ikkunsidrat dan, jirrizulta illi, wara li qies id-dokumentazzjoni kollha ppresentata quddiem il-Bord tul l-erbgha u ghoxrin sena illi ilha pendenti dina l-kawza w il-konsiderazzjonijiet tal-abbli membri Teknici tal-Bord, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord fl-ottika tal-limitazzjonijiet imposti fuqu bil-Ligi.

## 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 il-**<u>23 ta' Jannar 1962</u>**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija id-9 ta' Jannar 1962.

Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicctjen art meritu tal-kawza odjerna kif hawn deskritti, kif gej:

A. €111.06 għad-Direttarji tat-terz indiviż.
B. €166.60 għall-Utilista ta' dan it-terz indiviż.
C. €277.65 għal kull wieħed miż-żewġ terzi ndiviżi l-oħra.

L-imghax ghandu jiddekorri mit-**<u>23 ta' Jannar 1962</u>**, 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 u

**Jordna** lill-intimati kif deskritti fl-avviz jittrasferixxu bhala liberu u frank b’titolu ta’ xiri assolut biccaart fil-limiti parrokkjali tal-Gzira u San Giljan tal-kejl ta’tomna, hames sieghan u sebgha kejliet (1T 5S 7K), tmiss mit-Tramuntana ma’ propjeta tal-familja Dalli, min-Nofs in-Nhar l-Lbic ma' proprjeta' tal-Knisja ta' San Pawl ta' Bormla u mil-Lvant u l-Punent mal-parti li baqa mill-istess art li minnha dil-bicca taghmel parti, kif ahjar deskritta fil-pjanta LD 402/66 a fol 37 u 81 tal-process.

**Jordna** lill-Awtorita tal-Artijiet sabiex thallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz is-sommom li gejjin:

A. €111.06 għad-Direttarji tat-terz indiviż.
B. €166.60 għall-Utilista ta’ dan it-terz indiviż.
C. €277.65 għal kull wieħed miż-żewġ terzi ndiviżi l-oħra.

**Imghax** huwa dovut lilhom a tenur ta’ l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 b’dan illi ghandu jigi pprecizat illi r-rikorrent ha pussess ta’ l-art fit-23 ta’ Jannar 1962.

**Jahtar** lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fil 5 ta’ Ottubru 2017 fl-ufficju tar-rikorrenti u

**Jahtar** lill Dr Tanya Sammut Catania biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumacja.

Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra taghhom bil-miktub.

Tenut kont tat-trapass esagerat taz-zmien mit-tehid tal-pussess sa llum, l-ispejjez ghandhom ikunu a kariku tar-rikorrent.

**Magistrat Francesco Depasquale**

**Rita Sciberras**
Deputat Registratur