Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha hamsa (5) taʼ Lulju 2017

Rikors Numru 15/12 FDP

David Tonna (ID 659956) f'ismu proprju u ghan nom ta' Maria Dolores Falzon, kif ukoll ghan-nom ta' Emanuel Tonna (detentur tal-passaport Malti bin-numru 573521), kif ukoll ghan-nom ta' Godfrey Joseph Gilmour, kif ukoll ghan-nom ta' Alfred Tonna (K.I 462744M), ikoll f'isimhom propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*) Emmanuele Tonna (K.I 456523) f' ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Victoria Tonna (K.I 542644M) bhala l-uzufruttwarja tal-mejjet Renald Tonna f'isimha propja u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Anna Marie Tonna (K.I 947845M) f'isimha propja u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Vincent Tonna (K.1146830M) f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Alex Tonna (K.I 109157M) f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Corinne Cauchi (K.I 464948M) f'isimha propja u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Vivien Galea Debono (K.I 12191M) f'isimha propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Brian Tonna (K.I 316764M) f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Doreen Muscat (K.I 14169M) f'isimha propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership en nom collectif), Martin Diacono (K.I 679045M) f'ismu propju u ghan-nom ta' Saveria Lather (detentrici ta' Passaport Germaniz bin-numru 4123668532), kif ukoll ghan-nom ta' Maria Concetta sive Rhoda Wiles (detentrici ta' Passaport Ingliz bin-numru 019676635) ikoll f'isimhom propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Anthony Marcel Diacono (K.I 226152M) f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Margherita Paolina Briffa (K.I 625947M) f'isimha propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Victor Anthony Diacono (K.I 476358M) fismu propju u ghan nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *et nom collectif*), Salvatore sive Silvio Di Stefano (K.I 675555M) f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Rosa sive Rose Vassallo (K.I 267757M) f'isimha propju u ghan-nom tad-Ditta

Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Victor Di Stefano (K.I 355582M) f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Bernarda Cuschieri (K.I 121261M) f'isimha propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), Paul Distefano (K.187467M) f'ismu propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*), u Josephine Persiano (KI378163M) f'isimha propju u ghan-nom tad-Ditta Tonna & Diacono (Partnership *en nom collectif*); u, permezz ta' nota ppresentata fit 18 ta' Gunju 2013, Therese sive Terry Tonna, mart Vincent Tonna, bhala uzufruttwarja, kif ukoll Godwin u Peter Tonna assumew l-atti ta' Vincent Tonna wara il-mewt tieghu; u permezz ta' nota ppresentata fit 18 ta' Gunju 2013, Therese sive Terry Tonna assumiet l-atti ta' Emmanuele Tonna, wara il mewt tieghu.

vs.

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

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fl-10 ta' Lulju 2012 fejn ippremettew dan li gej:

1. Illi I-esponenti huma s-sidien ta' porzjon art li tinsab fil-limiti ta' 1-Imsida, tal-kejl ta' madwar mitejn u tnax-il metru kwadru (212m2), li tmiss mill-Lvant ma' proprjeta' ta' certu Joseph Diacono u ohrajn, min-Nofsinhar ma' proprjeta' ta' certu Gabriele Bugeja u ohrajn, u mill-Majjistral u mill-Punent ma' sqaq pubbliku jew irjieh verjuri, liema art hija murija bil-kulur isfar u immarkata bin-numru ghaxra [10) u bl-ittra 'B' fuq il-pjanta bir-referenza L.D. u numru mija u erbghin ittra 'A' sbarra tmienja v sittin CL.D. Nru: 140A/68) li tinsab id-Dipartiment ta' l-Artijiet.

2. Illi a tenur tas-sub-artikolu (4) ta' 1-artikolu 22 tal-Ordinanza dwar 1-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissajru intimat intavola att gudizzjarju li permezz tieghu, filwaqt illi rrefera 1-esponenti ghall-Awiz Numru 609 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta (6) ta' Gunju, tas-sena elfejn u tnax (2012), offra in linea ta' kumpens 1-ammont ta' elf, disa' mija u hamsa u sittin Euro u erbgha u tletin centezmu (€1,965.34), liema ammont gie ffissat skond 1-istima li saret mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino A.&C.E. (li tinsab fl-istess Avviz imsemmi hawn fuq), fejn 1-istess Perit Arkitett ikklassifika 1-art in kwistjoni bhala art fabbrikabbli fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi permezz ta' 1-istess att gudizzjarju msemmi fis-suespost, il-Kummissarju intimat informa lill-esponenti li huwa sodisfatt illi 1-esponenti ghandhom titolu li jaghtihom id-dritt skond il-ligi li jircievu 1-kumpens hawn fuq imsemmi, liema kumpens gie ddepozitat f'kont bankarju skond it-termini tal-Artikolu 22(3) ta' Kapitolu 88 tal- Ligijiet ta' Malta.

4. Illi 1-esponenti m'humiex qeghdin jaccettaw il-valutazzjoni illi saret mill-Kummissarju intimat u/jew mill-esperti inkarigati minnu, u ghalhekk ai termini tas-sub-artikolu (6) ta' 1-artikolu 22 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, qeghdin jintavolaw dan ir-rikors sabiex dan 1-Onorabbli Bord jistabbilixxi 1-kumpens xieraq u gust u jaghti kull ordni u direttiva mehtiga skond 1-istess Kapitolu.

5. Illi abbazi ta' valutazzjoni illi saret mill-espert inkarigat mill-esponenti, a tenur tas-subartikolu (6) ta' 1-artikolu 22 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, 1-esponenti qeghdin jiddikjaraw illi 1-kumpens xieraq dovut lilhom huwa ta' mitejn u tnejn u hamsin elf ewro (EUR252,000).

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija, 1-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan 1-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa 1-kumpens xieraq illi ghandu jithallas lill-esponenti mill-Kummissarju intimat fir-rigward tal-porzjon art deskritta hawn fuq, oltre 1-imghax u 1-ispejjez relattivi skond il-Ligi, okkorrendo jekk hemm bzonn bil-hatra ta' periti nominandi,taht kull ordni u direttiva ohra mehtiega skond il-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra illi l-intimat, fil-25 ta’ Lulju 2012, ippresenta l-eccezzjonjiet tieghu fejn sahaq illi l-kumpens offert kien wiehed gust ghall-art mehudha u ghalhekk kien jimmerita illi jigi kkonfermat.

Ra illi fil 21 ta’ Novembru 2012 ir-rikorrent talab illi l-provi migbura fil-kawza 14/2011 fl-ismijiet David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet jiffurmaw parti minn dawna l-proceduri, liema talba giet debitament akkordata.

Ra illi l-Bord innomina lill Periti Elena Borg Costanzi u Danica Mifsud bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord.

Ra illi fit 22 ta’ Marzu 2013, fuq talba tal-Perit Danica Mifsud, hija giet sostitwita bil-Perit Joseph Briffa.

Ra illi permezz ta’ nota ppresentata fit-18 ta’ Gunju 2013, Therese sive Terry Tonna, mart Vincent Tonna, bhala uzufruttwarja, kif ukoll Godwin u Peter Tonna assumew l-atti ta’ Vincent Tonna wara il-mewt tieghu (fol 16).

Ra illi permezz ta’ nota ppresentata fit 18 ta’ Gunju 2013, Therese sive Terry Tonna assumiet l-atti ta’ Emmanuele Tonna, wara il mewt tieghu (fol 19).

Ra illi fis-seduta tal-11 ta’ Dicembru 2011 ir-rikorrent talab illi jirregola ruhu dwar il-provi skond l-andament tal-kawza 14/2011 fuq imsemmija.

Ra illi l-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz fil 15 ta’ Lulju 2015.

Ra illi fis 17 ta’ Frar 2016, il-Bord ordna lir-rikorrent jippresentaw d-dokumentazzjoni kollha dwar l-art meritu tal-kawza odjerna.

Ra illi fid 29 ta’ Frar 2016 ir-rikorrent ippresentaw zewgt site plans tal-porzjon art meritu tal-kawza odjerna kif ukoll kopja tas-sottomissjonijiet ippresentati fil-kawza 14/2011 suriferita. (fol 34)

Ra illi fis-16 ta’ Marzu 2016 il-Bord ordna illi kopja ta’ l-atti tal-kawza 14/2011 jigu allegati mal-proceduri odjerni, liema kopja giet debitament allegata.

Ra illi fit 13 ta’ April 2016 l-intimat ippresenta kopja tal-Avviz Nru 330 ippubblikat fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta’ April 1969, stima mahruga mill-Perit Rene Buttigieg datata 27 ta’ Marzu 1971, kopja tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali datata 15 ta’ Mejju 2012 bl-istima tal-Perit Fred Valentino, kopja tal-Avviz Nru 609 ppubblikata fil-Gazzetta tal-gvern tas 6 ta’ Gunju 2012 u kopja tal-Ittra Ufficjali mibghuta lir-rikorrenti f’Gunju 2012 illi wasslet ghall-proceduri odjerni. (fol 57)

Ra illi fit 12 ta’ Ottubru 2016 il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom. (fol 61)

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fit 23 ta' Novembru 2016. (fol 67)
Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ippresentati fit 30 ta' Novembry 2016 (fol 68).

Ra ir-risposti in eskussjoni tal-Membri Teknici ghad-domandi ta' l-intimat, ippresentati fil 11 ta' Jannar 2017 (fol 71).

Ra ir-risposti in eskussjoni tal-Membri Teknici ghad-domandi tar-rikorrenti, ippresentati fit 18 ta' Jannar 2017 (fol 72)

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

Ra is-sottomissjonijet rikorrenti ippresentati fl-1 ta' Marzu 2017.

Ra is-sottomissjonijet intimati ippresentati fil 21 ta' April 2017.

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 l-atti kollha tal-kawza 14/2011 fl-ismijiet 'Dr David Tonna vs Kummissarju tal-Artijiet' u s-sentenza ta' dana il-Bord, kif kompost, moghtija fit-8 ta' Gunju 2016.

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

Ikkunsidra

Jirrizulta illi, permezz ta' Avviz Nru 609 pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-**<u>6 ta' Gunju 2012</u>**, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta in rigward ta' bicca art tal-kejl ta' 212 metru kwadru, li tmiss mill-Lvant ma' propjeta' ta' Joseph Diacono u ohrajn, minn Nofsinhar ma' propjeta' ta' Gabriele Bugeja u ohrajn u mill-Majjistral u punent ma' sqaq pubbliku, indikata bhala plot 10B fil-pjanta LD 140A/68, liema dikjarzzjoni kienet qed tigi ppubblikata ai fini tal-Att I ta' l-2006. (fol 57)

Jirrizulta illi, precendentement, permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-<u>15 ta' April 1969</u>, l-art indikata kienet giet dikjarata mehtiega mill-awtoritajiet pubblici ghal skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 88.

Jirrizulta illi, permezz ta' Ittra Ufficjali mibghuta f'Gunju 2012, (fol 57), ir-rikorrenti gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' elf, disgha mija u hamsa u sittin Euro u erbgha u tletin centezmu (€1,965.34).

Jirrizulta illi, fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi la darba ir-rikorrenti qatt ma ppresenta l-Ittra Ufficjali u ma kienx hemm kontestazzjoni da parte ta' l-intimat dwar tardivita' ta' l-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti niedew il-proceduri odjerni fl 10 ta' Lulju 2012 fejn ikkontestaw

il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u sahqu illi l-kumpens gust kellu jkun ta' mitejn u tnejn u hamsin elf Euro (€252,000).

Jirrizulta illi l-Periti Elena Borg Costanzi u Joseph Briffa, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fil-15 ta' Jannar 2015 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fit-12 ta' Ottubru 2016.

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

> *"**Kwalita tal-Art**: Skond id-disposizzjonijiet transitorji f'Art 36 tal-Ordinanza, id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita' tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President, cioe, is- sena 1969, skont il-kriterji li jkun stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe dawk tal-faccata fuq it-triq u tad-distanzi minn built-up. F'dan kaz l-art ghandha faccata fuq sqaq pubbliku izda li ma jaqax f'built up area' u ghaldaqstant l-imsemmija art ma tikwalifikax bhala fabbrikabbli izda tikkwalifika bhala agrikola.*
>
> ***Data tal-lstima**: Billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel 11-5 ta'Marzu 2003 cioe fil-15 ta'April 1969 u Dikjarazzjoni ohra gdida tal-President fis-6 ta'Gunju 2012; skont id-Dispozizzjoni Transitorja Art/kolu 9 ta' l-Att 1-2006 para 2(d) il-kump ghandu jigi stabbilit skond ta' l-art kif ikun f 1-1 ta' Jannar 2005*
>
> ***Stima:** L-esponenti kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id dispozizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal Ligijiet ta'Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust din il-proprjeta tal-kejl ta'madwar 212 metru kwadru, kienet iggib fis-suq hieles fl-1 ta'Jannar 2005 bhala agrikola u libera u franka, jammonta ghal **euro sitt elef hames mijau tmienja u tmenin u sitta u disghin centezmu (Euro 6588.96 bl-Euro 31.08 kull metru kwadru)**. (Rata uzata ghall-art agrikola fil-vicinanzi q.v.Rik.14/11 David Tonna pro et noe et vs KTA).*

Jirrizulta illi, fir-risposti in eskussjoni li gew ppresentati ghal domandi ta' l-intimati fil 11 ta' Jannar 2017, il-Periti Membri huma adoperaw l-istess kunsiderazzjonijiet illi intuzaw fil-kawza 14/2011 fuq imsemmija u li ghaliha talbu l-allegazzjoni r-rikorrenti.

Jirrizulta wkoll illi, fir-risposti in eskussjoni li gew ippresentati ghal domandi tar-rikorrenti fit 18 ta' Jannar 2017, il-Periti Membri kkonfermaw illi l-art ma setghetx titqies bhala art ghal bini filwaqt illi sahqu illi n-natura ta' l-art kellha tigi stabbilita fid-data ta' l-ewwel Dikjarazzjoni, ossija 15 ta' April 1969.

Dana il-Bord, wara illi ezamina fir-reqqa ir-rapport tal-abbli Esperti Teknici tieghu w ir-risposti dettaljati taghhom, kif ukoll id-dokumentazzjoni esebita, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' Esperti Teknici tal-Bord milhuqa fir-rapport taghhom ippresentat fit 12 ta' Ottubru 2016.

Ikkunsidra

Il-Bord, josserva, illi abbazi tal-provi dokumentarji kollha imressqa quddiemu, huwa qed jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies bhala **<u>agrikola</u>**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa il-**29 ta' April 1969**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija id-15 ta' April 1969.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **sitt elef, hames mija u tmienja u tmenin Euro u sitta u disghin centezmu** (**Euro 6588.96** bl-Euro 31.08 kull metru kwadru) tenut kont il-valur tal-propjeta agrikola fl-**1 ta' Jannar 2005**.

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-**29 ta' April 1969**.

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

Jiddikjara illi l-art meritu tal-kawza odjerna tal-kejl ta' 212 metru kwadru, li tmiss mill-Lvant ma' propjeta' ta' Joseph Diacono u ohrajn, minn Nofsinhar ma' propjeta' ta' Gabriele Bugeja u ohrajn u mill-Majjistral u punent ma' sqaq pubbliku, indikata bhala plot 10B fil-pjanta LD 140A/68 **agrikola** bir-rata ta' €31.08 kull metru.

Jiffissa il-kumpens dovut fuq tali arti fil-valur ta' **sitt elef, hames mija u tmienja u tmenin Euro u sitta u disghin centezmu (Euro 6588.96)**, kif stmata mill-Membri Teknici.

L-imghax ghandu jigi kkalkolat mit-**29 ta' April 1969**.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorita 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

Rita Sciberras
Deputat Registratur