



Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 4/15 FDP

Silmarsand Holdings Limited (C 11847)

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 fid-19 ta' Gunju 2015 fejn gharrfu is-segwent:

Illi, permezz ta' att gudizzjarju tad-19 ta' Jannar 2015, li gie mibghut lill-kumpannija esponenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici [Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta], il-Kummissarju intimat, filwaqt rrefera ghall-Avviz Numru 306, deher fil-Gazzetta tai-Gvern tat-29 ta' Marzu 2010, rigwardanti x-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fis-Swieqi tal-kejl ta' tmienja u sebgħin (78) metru kwadru, li hija murija bil-kulur ahmar u bhala Plot 3 fuq il-pjanta ossija P.D. No. 2009_742, li tmiss mill-Punent ma beni ta' Therese Calleja et, mix-Xlokk ma' beni ta' sidien mhux maghrufa, u mill-Grigal ma'triq pubblika, jew irjeh verjuri, avza lill-kumpannija esponenti, ghal din l-art, l-awtorita' kompetenti kienet qieghda toffri l-kumpens ta' sitt elef, sebgħa mija u tlieta u tmenin Ewro (€6,783.00), skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess imsemmi Avviz li saret mill-Perit Arkitett Stefan Scotto A. & C.E., li kklassifika din l-istess art bhala fabbrikabli fit-termini tal-istess imsemmi Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi, permezz tal-istess imsemmi att gudizzjarju, l-Kummissarju intimat informa lill-kumpannija esponenti illi, fost ohrajn, huwa kien jinstab sodisfatt illi l-istess kumpannija esponenti kellha titolu fuq l-istess art illi jagħtiha d-dritt illi tircievi l-kumpens fl-ammont hawn fuq imsemmi, u li tali kumpens kien gie depozitat f'kont bankarju skond it-termini tal-Artikolu 22 (3) tal-istess Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi, ghal finijiet tal-Artikolu 22 (6) tal-istess imsemmi Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kumpannija esponenti tiddikjara illi hi m'hijiex qed taccetta l-kumpens offrut fl-imsemmi ammont ta' €6,783.00 bhala wiehed adegwat billi, fost ohrajn, skond stima maghmulha mill-Perit Arkitett Stephen Farrugia

l-art suriferita hija tal-valur ta' mija u ghaxart elef Ewro (€110,000.00);

ILLI ghalhekk, u ghal finijiet wkoll tal-istess imsemmi Artikolu 22 (6) suriferit il-kumpannija esponenti qed tindika l-imsemmi ammont ta' €110,000.00 bhala l-kumpens illi, fil-fehma tal-istess kumpannija esponenti, huwa dovut lilha ghall-art hawn fuq imsemmija;

GHALDAQSTANT il-kumpannija esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex joghgbu jistabilixxi l-kumpens dovut, u li ghandu jithallas lill-istess kumpannija esponenti, ghat-trasferiment b'xiri assolut, bhala liberu u frank ta' bicca art fis-Swieqi, tal-kejl ta' tmienja u sebghin (78) metru kwadru, tmiss mill-Punent ma' beni ta' Therese Calleja et, mix-Xlokk ma' beni ta' sidien mhux maghrufa, u mill-Grigal ma' triq pubblika, jew irjeh verjuri, fl-ammont ta' €110,000.00 jew f'ammont iehor verjuri ta' mhux anqas minn €6,783.00, u dan oltre l-imghax, li ghandu jiddekorri fuq il-kumpens hekk stabbilit skond il-ligi favur il-kumpannija esponenti, u dan bl-ispejjez kollha kontra l-Kummissarju intimat, u salv kull ordni u direttiva li dan l-istess Bord jidhirlu li tkun xierqa u opportuna.

Ra l-Ittra Ufficjali mibghuta a tenur ta' l-Artikolu 22 tal-Kap 88 mibghtuha fit 19 ta' Jannar 2015 (fol 3), l-Avviz Nru 306 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern ta' 29 ta' Marzu 2010 (fol 5) u l-istima tal-Perit Stephen Farrugia datata 9 ta' April 2015 (fol 8).

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fit 12 ta' Mejju 2015 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Sema x-xhieda ta' **Mark Aquilina** u l-**Perit Stephen Farrugia**, moghtija fis 16 ta' Dicembru 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnhom esebiti, li kienu l-estratt mir-Registru Pubbliku lijuri l-akkwist ta' tali art fl-20 ta' Awissu 1992 (fol 19) u l-pjanta esebita mill-Perit Farrugia fejn l-art meritu tal-kawza odjerna hija indikata bin-numru 3.

Ra id-dokumenti u ritratti esebiti mis-socjeta rikorrenti fis 27 ta' Jannar 2016.

Sema x-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappresentant tal-Awtorita' ghall-Ippjanar moghtija fit 13 ta' April 2016 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita illi tikkonferma li l-art meritu tal-kaz odjern tiffirma parti minn bicca art akbar illi intuzat sabiex gie zviluppat u mibni c-Centru Civiku ta' Swieqi.

Ra illi fit 13 ta' April 2016 is-socjeta rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex provi x'tipresenta.

Ra illi fit 8 ta' Gunju 2016 l-intimat ippresenta stima tal-Perit Stefan Scotto illi saret fid 9 ta' Dicembru 2009, u ddikjara illi ma kellux aktar provi x'jipresenta.

Ra illi fis 8 ta' Gunju 2016 il-Bord appunta lill-Periti Joseph Briffa u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra ir-relazzjoni tal-Membri Teknici ppresentata fit-3 ta' Ottubru 2016. (fol 60)

Ra illi fiz-zmien moghti ghall-presentata ta' domandi in eskussjoni, kemm is-socjeta rikorrenti kif ukoll l-intimat fil 21 ta' Novembru u 25 ta' Novembru 2016 rispettivament ippresenta id-domandi taghhom.

Ra illi fil 11 ta' Jannar 2017 l-Membri Teknici rrispondew kemm ghad-domandi ta' l-intimat kif ukoll ghad-domandi tar-rikorrent (fol 68A u 69) rispettivament.

Ra illi fit 18 ta' Jannar 2017 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijet finali bil-miktub.

Ra ir-rikors tas-socjeta rikorrenti ippresentat fl-1 ta' Frar 2017 intiz unikament sabiex itawwal aktar il-proceduri stante illi dak minnhom mitlub kien gie gia kunsidrat mill-Membri Teknici.

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

Ra is-sottomissjonijet intimati ippresentati fil 15 ta' Mejju 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-Ligjiet 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-ligjiet 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 fil-15 ta' Frar 2010, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta sussegwentement ippubblikat permezz tal-Avviz Nru 306 fil-Gazzetta tal-Gvern tad 29 ta' Marzu 2010, gie dikjarat illi bicca art fis-Swieqi tal-kejl ta' tmienja u sebghin (78) metru kwadru, li hija murija bil-kulur ahmar u bhala Plot 3 fuq il-pjanta ossija P.D. No. 2009_742, li tmiss mill-Punent ma beni ta' Therese Calleja et, mix-Xlokk ma' beni ta' sidien mhux maghrufa, u mill-Grigal ma'triq pubblika, jew irjeh verjuri, kienet mehtiega ghal skop pubbliku u ghalhekk kienet ser tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank, ghal liema art, l-awtorita' kompetenti kienet qieghda toffri l-kumpens ta' sitt elef, sebgha mija u tlieta u tmenin Ewro (€6,783.00).

Jirrizulta illi l-esponenti mhux qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma ta' mija u ghaxart elef Euro (Euro 110,000).

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Alan Saliba u l-Perit Danica Mifsid, ippresentaw ir-rapport taghhom fis-16 ta' Novembru 2016 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

L-esponenti membri teknici jidhrilhom illi l-art fil-kwistjoni ghandha tigi klassifikata bhala art fabrikabli fit-termini ta' Artikolu 18(1) tal-Kap 88 billi fid-data tat-tehid tad-29 ta Marzu 2010 din il-bicca art kienet tinsab fl-iskema skond in-North Harbours Local Plan approvat mill-MEPA fl-2006.

Illum din il-Plot Nru 3 tikkonsisti f'tarag mikxuf li jaghti ghac-Centru Civiku tas-Swieqi. Dan ic-Centru jikkompreni il-Kunsill Locali, gnien, Post Office u Ghassa tal-

Pulizija fil-livell taht il-Gnien Pubbliku. L-art imsemmija ghandha faccata fuq Triq it-Terz. Fin-North Harbours Local Plan, din l-art tiffirma parti mill-art indikata bhala "Publi Open Space" (Policy NHRL01). L-esponenti irreferew ghar-rikors LAB 9/11 fl-ismijiet De Conti Manduca Joseph et vs Kummissarju tal-Artijiet fejn gew ivvalutati bicciet ta' art espropriati ghall-istess skop li giet espropriata l-art meritu ta' din il-kawza – tant hu hekk illi din i-bicca tiffirma parti minn bicca art ohra immarkata Nru 2 fuq l-istess pjanta P.D. 2009_742 fejn tidher l-art meritu ta' din il-kawza u gie zviluppata ghall-isytest Centru Civiku. Jirrizulta minn dan ir-rikors illi mix-xhieda tar-rappresentant tal-MEPA u tal-Kunsill Lokali tas-Swieqi a fol 61 u 62 rispettivament, illi fit-termini tal-Art 18 (2), l-uniku zvilupp li seta jsir fuq l-art 'de quo' huwa dak ta' Centru Civiku u spazju miftuh.

L-intimat ibbaza l-istima tieghu fuq id-data tad-9 ta' Dicembru 2009 mentri r-rikorrent ibbaza l-istima tieghu fuq id-data tad 9 ta' April 2015. L-esponenti qed jibbaaw l-istima taghhom fuq id-data tan-notifika tal-Att Gudizzjarju, jigifieri it-18 ta' Mejju 2015 skond l-Artikolu 27 91) (b) (i) tal-Kap 88.

*L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-bicca art immarkata bin-Nru 3 fuq il-pjanta P.D. 2009_742 ikkunsidrata bhala art tajba ghal bini (Art 18 (1) kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fit-18 ta' Mejju 2015 zviluppabbi f'centru civiku u spazju miftuh, **is-somma ta' Ewro sitta u sittin elfu tlett mitt (€66,300) bir-rata ta' Ewro 850/m2.***

Ra illi, fid-domandi in eskussjoni, il-Membri Teknici ikkonfermaw illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet dejjem indikata bhala 'Public Open Space' u ghalhekk kellha l-limitazzjonijiet taghha filwaqt illi kkonfermaw ukoll illi, bhala operazzjoni paragonabbli hadu konjizzjonijiet tal-konkluzjoni ta' dana il-Bord fil-kawza 9/11 FDP illi tirrigwarda bicca art adjacenti u mehduha ghall-istess skop.

Josserva illi, kkunsidrat dak illi qalu l-Membri Teknici, il-Bord, wara illi ha konstatazzjonijiet tal-provi kollha kif prodotti quddiemu, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijiet originali ta' l-abbi Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijiet minnhom maghmulha.

Ikkunsidra

Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segweni konkluzjonijiet:

- L-art ghand jitqies bhala **art fabrikabbli.**
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa **l-12 ta' April 2010**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija **id-29 ta' Marzu 2010.**
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut tal-art bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **sitta u sittin elf u tlett mitt Euro (€66,300) bir-rata ta' Ewro 850/m2.**

- L-imghax ghandu jiddekorri mis-12 ta' April 2010.

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 gejj:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija art fis-Swieqi tal-kejl ta' tmienja u sebghin (78) metru kwadru, li hija murija bil-kulur ahmar u bhala Plot 3 fuq il-pjanta ossija P.D. No. 2009_742, li tmiss mill-Punent ma beni ta' Therese Calleja et, mix-Xlokk ma' beni ta' sidien mhux maghrufa, u mill-Grigal ma'triq pubblika, jew irjeh verjuri bhala **fabrikabli**.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lis-socjeta rikorrenti tal-art fuq indikata ghandu jkun ta' sitta u sittin elf u tlett mitt Euro (€66,300) bir-rata ta' Ewro 850/m2.

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-12 ta' April 2010

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 mis-socjeta rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur