Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 8/15 FDP

Efrem Vella ID 121738M; Carmena Vella ID 491830M; Susan Vella ID 365258M; Carmelo Vella ID 733062M; Mario Vella ID 152856M; Andrew Spiteri ID 294865M; Mario Spiteri ID 359069M, John Spiteri ID 210472M; Efrem Spiteri ID 74668M; Joseph Spiteri ID 13767M, Dr Joseph Lia ID 307361M ghan-nom tal-assenti Christopher Vella, Julian Vella, Henry Vella u Benjamin Vella, Marie Therese sive Marthese Spiteri ID 376561M ghan-nom tal-assenti Maria Lourdes Spieri ID 717026M u Giovanna Ellul ID 513333M u Maria Anna Spiteri 516360M ghan-nom tal-assenti Violet Farrugia ID 272836M

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 fil-11 ta' Frar 2015 fejn gharrfu is-segwenti:

Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datata 11 ta' Mejju 2015, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' tmienja u ghoxrin elf, hames mija tmienja u sittin Euro u ghaxar centesmu (€28,568.10) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-kwota ta' 1/28 parti indiviza ta' porzjoni art tal-kejl ta' cirka 13,355m2 fil-limiti tal-Kalkara/ Haz-Zabbar kif murija fuq il-pjanta (LD65A/77/A) annessa mal-istess ittra ufficjali u markata bhala plot 7.

Illi l-esponenti fil-waqt li jiddikjaraw illi jaqblu mal-kwota indikata ta' 1/28 tal-intjier m'humiex qeghdin jaccettaw l-offerta u qeghdin jitolbu ta' dina l-kwota ta' 1/28 is-somma ta' mija tlieta u

ghoxrin elf, disa' mija wiehed u hamsin Euro u sittin centzmu (€123,951.60) skond l-istima tal-Perit Conrad Thake.

Ghahekk talbu lil dan il-Bord jiddetermina 1-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk id-direttivi kollha necessarji a tenur ta' 1-Artiklu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta; u dan anke wara li jigi stabbilit il-kejl ezatt ta' 1-art espropjata.

Ra l-Ittra Ufficjali mibghuta a tenur ta’ l-Artikolu 22 tal-Kap 88 mibghtuha fil 11 ta’ Mejju 2015 (fol 3), l-Avviz Nru 186 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta’ Marzu 2007 (fol 6) u l-istima tal-Perit Conrad Thake datata 23 ta’ Mejju 2015 (fol 9) flimkien ma’ dokumentazzjoni ohra.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fil 21 ta' Ottubru 2015 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Sema x-xhieda tal **Perit Conrad Thake**, moghtija fit 18 ta’ Novembru 2015.

Ra illi fit 18 ta’ Novembru 2015 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x’jippresenta.

Ra illi fis 16 ta’ Dicembru 2015 il-Bord appunta lill-Periti Elena Borg Costanzi u Edgar Caruana Montalto sabiex jassistuh.

Ra illi fis 16 ta’ Marzu 2016 l-intimat ippresenta x-xhieda illi kienet moghtija mill-Perit Fredrick H Valentino fil 5 ta’ Frar 2014 fil-kawza fl-ismijiet ‘Joseph Bezzina vs Kummissarju tal-Artijiet’, Rik Nru 5/13, deciza minn dana il-Bord kif kompost fit-18 ta’ Novembru 2015.

Ra illi fis-16 ta’ Marzu 2016 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi u ghalhekk il-Bord stieden lill-Membri Teknici sabiex jirredigu r-rapport taghhom.

Ra illi fit-2 ta’ Mejju 2016 il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom. (fol 41)

Ra illi fiz-zmien moghti ghall-presentata ta’ domandi in eskussjoni, l-intimat ippresenta d-domandi tieghu fil 21 ta’ Gunju 2016, ghall-liema domandi l-Membri Teknici rrispondew fil 11 ta’ Jannar 2017 (fol 49 u 52).

Ra illi fit 18 ta’ Jannar 2017 il-partijiet qablu illi l-kawza setghet tithalla ghas-sottomissjonijiet finali.

Ra illi ir-rikorrent ippresentaw s-sottomissjonijiet taghhom fl-1 ta’ Marzu 2017.

Ra illi l-intimat ippresenta s-sottomissjonijiet tieghu 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 illi fl-24 ta’ Mejju 2017 il-partijiet qablu illi l-kawza setghet tithalla ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil-5 ta' Settembru 1978, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta gie dikjarat illi bicca art fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' tlettax-il elf, tlett mija u Hamsa u hamsin (13,355) metri kwadru, li tinkludi benefikati ta' strutturi rurali, li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta ta' l-eredita adjacenti ta' Lorenzo Xerri et, minn Nofsinhar u mill-Lbic ma' propjeta ta' Valentino Zerafa et u mill-Grigal ma' triq pubblika jew irjieh verjuri kif murija fuq il-pjanta (LD65A/77/A) annessa mal-istess ittra ufficjali u markata bhala plot 7 kienet mehtiega ghal skop pubbilku u ghalhekk kienet ser tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank.

Jirrizulta illi fis-25 ta' Mejju 2006, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta sussegwentement ippubblikat permezz tal-Avviz Nru 186 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2007, u mahruga a tenur ta' l-Att 1 tas-sena 2006, gie dikjarat illi l-kumpens offrut ghall art kient ta' €799,906.80.

Jirrizulta illi 1-esponenti, illi huma propretarji ta' 1/28 tal-intjiera propjeta, mhux qeghdin jaccettaw dina 1-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma mija tlieta u ghoxrin elf, disa' mija wiehed u hamsin Euro u sittin centzmu (€123,951.60).

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Edgar Caruana Montalto, ippresentaw ir-rapport taghhom fit-2 ta' Mejju 2016 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *Skond sentenza riċenti ta' dan il-Bord,datata 18 ta' Novembru 2015, rikors numru 05/2013 Bezzina Joseph et vs KTA, il-Bord kkonsidra r-rapport tal-Membri Teknici fejn irrelataw fuq dawn il-fatturi:*
>
> > *"Skond id-disposizzjoni tranzitorja tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, billi kienet inharget id-Dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu 2013 u billi l-Ittra Ufficjali, li ggib id-data tal-21 ta' Mejju 2013, giet notifikata fit 28 ta' Mejju 2013, il-valur ta' l-art ghandu jkun skond kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005 Skond decizjoni ta' dana il-Bord tal-5 ta' Gunju 2008, (Rik Nru 37/07 – Alfred Briffa vs Kummissarju tal-Artijiet) inghata kumpens ta' €1,565,262 ghal 6,647 metri kwadri ta' art simili adjacenti fejn 1140 metri kwadri mill-art gew ikkunsidrati fabrikabbli u lbqija ta' 5507 metri kwadri bhala agrikola. Fuq din l-art kien hemm ukoll xi strutturi rurali bhalma kien hemm fuq l-art fil-kwistjoni u l-istess tmiss ma' xatt il-bahar.*
> >
> > *L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll iddisposizzonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data ta' l-1 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata in parti fabrikabbli (2,560mk) u in parti agrikola (10,795mk) fl-stat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita' Kompetenti fil 5 ta' Settembru 1978, jammont ghall: 1. Tlett miljuni, mija u sitta u tletin elf Euro (€3,136,000) ekwivalenti ghal elf, miejn u hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€1,225*

/mk) ghall-parti fabrikabbli (2560 mk) 2. Tlett mija u erbgha u tletin elf, sitt mija u hamsa u erbghin Euro (€334,365) ekwivalenti ghal wiehed u tletin Euro (€31) ghall-parti agrkola (10,795 mk). Ghalhekk, sehem ir-rikorrenti ta' 6/28 mit-total ta' tlett miljuni, erbgha mija u sebghin elf, sitt mija u hamsa u erbghin Euro (€3,470,645) jammonta ghal seba mija u tlieta u erbghin elf, seba mija u ghaxar Euro (€743,710)"

Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijet unanimi milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, stante illi huma valuri gusti w in linea ta' dan stipulat fil-Kap 88 tal-Ligijet ta' Malta.

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' 6/28 ta' l-art fuq deskritta fis-somma ta' seba mija u tlieta u erbghin elf, seba mija u ghaxar Euro (€743,710) bl-imghax skond il-ligi.

L-esponenti Membri Tekniċi kkunsidraw dan kollu, il-lokalita li qeghdha vicin il-bahar u parti minn Smart City bil-permessi kolla ghal bini kummercjali u parkegg u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap.88 tal-Liġijiet ta'Malta), u bħala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur ġust li din il-propjeta kienet iġġib fis-suq kieku ġiet mibjugħa bħala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005,ikkunsidrata in parti fabrikabbli (2,560mk) u in parti agrikola (10,795mk) fl-stat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita' Kompetenti fil-5 ta' Settembru 1978, jammont ghall: 1. Tlett miljuni, mija u sitta u tletin elf Euro (€3,136,000) ekwivalenti ghal elf, mitejn u hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€1,225 /mk) ghall-parti fabrikabbli (2560 mk) 2. Tlett mija u erbgha u tletin elf, sitt mija u hamsa u erbghin Euro (€334,365) ekwivalenti ghal wiehed u tletin Euro (€31) ghall-parti agrkola (10,795 mk) Ghaldaqstant, sehem ir-rikorrenti ta' 1/28 mit-total ta' tlett miljuni, erbgha mija u sebghin elf, huwa mija tlieta u ghoxrin elf, disa' mija wiehed u hamsin Ewro u sittin centesmu (€123,951.60).

Ra illi, fid-domandi in eskussjoni, il-Membri Teknici ikkonfermaw il-posizzjoni taghhom.

Abbazi ta' dana kollu, kkunsidrat dak illi qalu l-Membri Teknici, il-Bord, wara illi ha konstatazzjonijet tal-provi kollha kif prodotti quddiemu, il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali 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 kwantu ghal elfejn hames mija u sittin metru kwadru (2,560 mk) bhala **fabrikabbli** u kwantu ghall-kumplament ta' ghaxart elef, sebgha mija u hamsa u disghin metru kwadru (10,795 mk) bhala **agrikola**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta’ l-art ghandu jitqies illi huwa d-**19 ta’ Settembru 1978**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija id-5 ta’ Settembru 1978.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut tal-art bhala franka u libera tal-sehe taghhom ta’ 1/28 tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ta’ mija tlieta u ghoxrin elf, disa’ mija wiehed u hamsin Ewro u sittin centesmu (€123,951.60)

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-**19 ta’ Settembru 1978**.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta’ u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jichad l-eccezzjonjiet ta’ l-intimat,

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

Jiddikjara l-art kif deskritta fir-rikors promutur, kwantu ghal elfejn hames mija u sittin metru kwadru (2,560 mk) bhala fabrikabbli u kwantu ghall-kumplament ta’ ghaxart elef, sebgha mija u hamsa u disghin metru kwadru (10,795 mk) bhala agrikola u

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghs-sehem taghhom ta’ 1/28 ta’ l-art fuq deskritta fis-somma ta’ mija tlieta u ghoxrin elf, disa’ mija wiehed u hamsin Ewro u sittin centesmu (€123,951.60)

Imghax ghandu jkun skond il-ligi b’dan illi ghandu jiddekorri mid-19 ta’ Settembru 1978..

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl- ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur