Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 14/15 FDP

Mario Degiorgio I.D. Numru 0390264(M) f'ismhu proprio u f isem huh Michael Degiorgio residenti l-Awstralia li ghandu passaport Malti bin-numru 0945236 kif awtorizzat permezz ta' prokura datata 16 ta' Frar 2013, Antonia Degiorgio I.D. Numru 0268369(M); Carmen Degiorgio I.D. Numru 0591929 (M), u Joseph Degiorgio I.D. Numru 0705559(M)

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 fit-2 ta' Settembru 2015 fejn gharrfu is-segwenti:

Illi huma gew notifikati b'att gudizzjarju datat 10 ta' Awissu 2015, li bis-sahha tieghu 1-intimat offrilhom is-somma ta' mitejn tmienja u sittin elf, tlieta mija u tlieta u tlietin Euro u tlieta u tletin centezmu (€268,333.33) skond 1-istima li hemm imsemmija fl- Avviz Numru mitejn hamsa u tmenin (285) tat 8 ta' April tas-sena elfejn u hmistax (2015) li saret mill-Perit Michael Schembri A.&.C.E. li kklassifika 1-art bhala fabbrikabbli fit-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Din is-somma qedha tigi offruta bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicctejn art gewwa z-Zejtun, ossija:

1. wahda tal-kejl ta' madwar mitejn disgha u tletin metri kwadru (239m2) li hija mmarkata bhala Plot A1 fuq il-pjanta bl-ittri P.D 14_77_B_1, li minnhom l-esponenti ghandhom titolu fl-intjier tieghu, u;

2. wahda tal-kejl ta' madwar tlett mija u sebgha u disghin metru kwadru (397m2) li hija mmarkata bhala Plot A2 fuq il-pjanta bl-ittri P.D 14_77_B_1, li minnhom l-esponenti ghandhom hamsa minn sitta (5/6) tat-titolu tieghu.

Illi 1-esponenti mhux qeghdin jaccettaw dina 1-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma ta' miljun, tlett mija u hamsa u erbghin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€1,345,833) ghal ragunijiet illi ser jigu spjegati lill dan il-Bord fil-mori tal-proceduri;

Ghalhekk talbu lill-Bord jiffissa l-kumpens xierqa dovut lilhom.

Ra id-dokumentazzjoni ippresentata mir-rikorrent kopja ta' Ittra Ufficjali datata 10 ta' Awissu 2015 mibghuta mill-intimat a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap 88 (fol 3), kopja tal-Avviz Nru 285 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat 8 ta' April 2015 (fol 5), kopja tal-zewgt pjanti ta' l-art, wahda datata 10 ta' Ottubru 2013 (fol 8) u ohra datata 3 ta' Lulju 2015 (fol 9).

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fis 16 ta' Dicembru 2015 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fis 16 ta' Marzu 2016 il-partijiet iddikjaraw illi l-provi migbura fil-kawzi 3/15 FDP fl-istess ismijiet, kellhom japplikaw ghal kaz odjern ukoll.

Ra in-nota bil-valutazzjoni maghmulha mill-Perit Charles Buhagiar u ppresentata mir-rikorrenti fit 30 ta' Mejju 2016 a fol 20 tal-kawza 9/15 FDP fuq imsemmija.

Sema x-xhieda tan-**Nutar Marisa Grech**, moghtija fit 8 ta' Gunju 2016 fejn esebiet ittra li indikat li xoghlijiet ta' kostruzzjoni inbdew mid-Divizjoni ta' l-Edukazzjoni fl-1 ta' Lulju 1986. (fol 56)

Ra illi fit 8 ta' Gunju 2016 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fis 6 ta' Lulju 2016 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra illi fit 12 ta' Ottubru 2016 l-intimat ippresenta kopja tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datat 20 ta' Marzu 2015 (fol 25) kif ukoll stima tal-Perit Michael Schembri datata 19 ta' Ottubru 2013 (fol 26) u kopja tal-pjanta datata 10 ta' Ottubru 2013. (fol 27).

Ra ir-relazzjoni tal-Membri Teknici ppresentata fis-16 ta' Novembru 2016. (fol 28)

Ra illi fiz-zmien moghti ghall-presentata ta' domandi in eskussjoni, tali domandi ma sarux.

Ra illi fil-21 ta' Dicembru 2016 ir-rikorrenti ippresentaw Ittra datata 18 ta' Gunju 1997 mibghuta lill-intimat mid-Divizjoni ta' l-Edukazzjoni fejn gharraf illi xoghol ta' kostruzzjoni fuq l-art gewwa z-Zejtun beda fl-1 ta' Lulju 1986.

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

Ra illi fl-1 ta' Marzu 2017 ir-rikorrent iddikjara illi jistrieh fuq ir-rapport peritali.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentati fil 21 ta' April 2017.

Ra is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentati fit 12 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-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 fl-20 ta' Marzu 2015, b'Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, ppubblikata permezz ta' Avviz nru 285 fil-Gazzetta tal-Gvern tat 8 ta' April 2015, bicca art tal-kejl ta' madwar 636b metri kwadri, li tmiss mill-Lbic u mix-Xlokk ma' triq pubblika umill-Majjistral ma' propjeta' ta' Catherine Galea u ohrajn jew irjieh verjuri giet dikjarata mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti ghal skop pubbliku u li l-akkwist taghha kellu jkun b'titolu ta' xiri assolut.

Jirrizulta illi giet dikjarat illi l-kumpens offrut kien ta' tlett mitt elf Euro.

Jirrizulta illi 1-esponenti mhux qeghdin jaccettaw dina 1-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma ta' miljun, tlett mija u hamsa u erbghin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€1,345,833).

Jirrizulta illi dina l-art hija maqsuma f'zewgt bicciet skond il-pjanta PD 14_77_B_1 datata 3 ta' Lulju 2015 (fol 9):

- bicca immarkata bhala Plot A1 illi hija tal-qies ta' 239 metri kwadri, u li taghha r-rikorrenti ghandhom it-titlu shih; u

- bicca immarkata bhala Plot A2, illi hija tal-qies ta' 397 metri kwadri, u li taghha r-rikorrenti ghandhom 5/6 mit-titolu.

Jirrizulta illi, fuq l-art meritu tal-kawza odjerna, nbdew xoghlijiet ta' kostruzzjoni mid-Dipartiment tal-Edukazzjoni fl-1 ta' Lulju 1986. (fol 35)

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:

> *PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-artijiet fil-kwistjoni jifformaw parti minn Misraħ Mikiel Anton Vassalli li hemm wara l-iskola primarja taż-Żejtun u t-toroq tal-madwar, qalb zona residenzjali. Mhux kontestat li dawn l-artijiet għandhhom jiġu kklassifikati bħala Fabrikabbli billi skont is-'South Malta Local Plan' maħruġ mill-Awtorita tal-Ippjanar fis-sena 2006 dawn jinsab f'zona ta' żvilupp pero kklassifikati bħala 'Public Urban Open Space'. Għalhekk fit-termini ta' Artikolu 18(1) tal-Ordinanza dawn l-artijiet jikklassifikaw bħala Art għall-Bini pero fit-termini ta' Artikolu 18(2) bl-Użu Limitat bħala 'Public Open Space' qalb zona residenzjali.*
>
> *PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Għalkemm mill-atti ma jirriżultax meta l-Att Ġudizzjarju tal-10 ta' Awwissu 2015 kien notifikat lir-Rikorrenti, billi r-Rikorrenti wieġbu għal dan l-Att Ġudizzjarju fit-02 ta' Settembru 2015, fit-termini ta' Artikolu*

27(1)(b)(i) tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88), il-valur tal-art qed jiġi kkunsidrat fi żmien Awwissu 2015.

PUNT 3: Permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President Numru 817 tat-13 ta' Settembru 2007 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, għall-Plot fil-viċin numru 3 bil-kejl ta' 740 metri kwadri, ingħata kumpens ta' €419,287.21 jew €566.60 kull metru kwadru.

PUNT 4 - STIMI: L-esponenti Membri Tekniċi kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, u bħala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur ġust li dawn l-artijiet kienu jġibu fis-suq kieku ġew mibjugħa bħala liberi u franki minn sidhom volontarjament f'Awwissu 2015, ikkunsidrati bħala Art tajba għall-Bini pero bl-Użu Limitat bħala 'Public Open Space' kif hawn fuq indikat, jammonta għal:

A1 239 metri kwadri bir-rata ta' €600 kull metru kwadru u ċioe' mija u tlieta u erbgħin elf u erba' mitt Euro (€143,400).

A2 397 metri kwadri bir-rata ta' €600 kull metru kwadru jew mitejn u tmienja u tletin elf u mitejn Euro (€238,200) għall-intier u ċioe' mija u tmienja u disgħin elf u ħames mitt Euro (€198,500) għall-ħames sesti ndiviżi.

Ikkunsidrat dak illi qalu l-Membri Teknici, il-Bord, wara illi ha konstatazzjonijet tal-provi kollha kif prodotti quddiemu, 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 ghand jitqies bhala **art fabrikabbli**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**1 ta' Lulju 1986**, ossija meta bdew ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq l-istess art.
- Il-kumpens xieraq:
    - ghax-xiri assolut tal-Plot A1 tal-qies ta' 239 metri kwadri bir-rata ta' €600 kull metru kwadru u ċioe' mija u tlieta u erbgħin elf u erba' mitt Euro (€143,400).
    - ghax-xiri assolut ta' 5/6 tal-Plot A2 tal-qies ta' 397 metri kwadri bir-rata ta' €600 kull metru kwadru jew mitejn u tmienja u tletin elf u mitejn Euro (€238,200) għall-intier u ċioe' mija u tmienja u disgħin elf u ħames mitt Euro (€198,500).
- L-imghax ghandu jiddekorri mis-**1 ta' Lulju 1986**.

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, ossija zewgt bicciet art murija fuq il-pjanta PD 14_77_B_1 datata 3 ta' Lulju 2015, wahda minnhom Plot A1 illi hija tal-qies ta' 239 metri kwadri u ohra Plot A2, illi hija tal-qies ta' 397 metri kwadri bhala **fabrikabbli**.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti

- ghax-xiri assolut tal-Plot A1 tal-qies ta' 239 metri kwadri fis-somma ta' **mija u tlieta u erbgħin elf u erba' mitt Euro (€143,400)** bir-rata ta' €600 kull metru kwadru; u

- ghax-xiri assolut ta' 5/6 tal-Plot A2 tal-qies ta' 397 metri kwadri fis-somma ta' **mija u tmienja u disgħin elf u ħames mitt Euro (€198,500)** bir-rata ta' €600 kull metru kwadru.

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-1 ta' Lulju 1986

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mill-intimati u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur