Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale
LL.D. LL.M (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru 2017

Rikors Numru 5/2014

John Azzopardi (40056M), Brenda Desira (19188M), Graziella Azzopardi Gilson (245682M) u Tiziana Azzopardi (522092M)

vs

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

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur ippresentat fil 11 ta' Marzu 2014 fejn ir-rikorrenti ppremettew is-segwenti:

> *Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 14 ta' Frar 2014, l-intimat Kummissarju tal- Artijiet gharraf lill-esponenti bl-Avviz Numru 641 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Lulju 2010 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art tal-kejl ta'* ***<u>132.5 metri kwadri</u>****, li tinkludi parti minn strutturi fuqha, li tmiss mit-tramuntana, min-nofsinhar u mill-punent ma' proprieta' ta' John Azzopardi u ohrajn jew irjieh verjuri, f''Birkirkara, u li ghal dan il-fond l-istess intimat qed joffri kumpens ta' tlieta u hamsin elf u hames mitt Euro (€53,500).*
>
> *Illi 1-esponenti mhumiex qed jaccettaw il-kumpens imsemmi offrut mill-intimat peress li dan mhuwiex wiehed adegwat skond il-ligi.*
>
> *Illi 1-kumpens adegwat li ghandu jithallas lill-esponenti ghax-xiri ta' din l-art huwa ta' mija erbgha u sittin elf Euro (€164,000).*
>
> *Illi inoltre, b'rizultat ta' dan ix-xiri 1-esponenti ser jibqghalhom bicca art ohra adjacenti u tajba ghall-bini, tal-kejl ta' madwar 42.42 metri kwadri, li minhabba l-ghamla u l-kobor taghha mhix ser tibqa' tajba ghall-bini skond il-ligijiet rilevanti.*
>
> *Illi konsegwentement, l-intimat ghandu jakkwista wkoll din il-bicca l-ohra, u dan fit-termini tal-Art. 15 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, ghal liema bicca art ohra l-*

esponenti jippretendu kumpens fis-somma ta' erbgha u erbghin elf hames mija wiehed u erbghin Euro (€44,541) .

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors ta' din il-kawza, l- esponenti jitolbu bir- rispett li dan il-Bord joghgbu:

1) jistabbilixxi 1-kumpens adegwat skond il-ligi ghall-akkwist tal-bicca art mehuda mill-intimat bl-Avviz Numru 641 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Lulju 2010 kif hawn fuq deskritta;

2) jordna lill-intimat sabiex fit-termini tal-Art. 15 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jakkwista wkoll minghand l-esponenti bicca art ohra adjacenti u tajba ghall-bini, tal-kejl ta' madwar 42.42 metri kwadri, li minhabba l-ghamla u l-kobor taghha mhix ser tibqa' tajba ghall-bini skond il ligijiet rilevanti;

3) jistabilixxi l-kumpens adegwat skond il-Ligi ghall-akkwist tal-bicca art l-ohra tal-kejl ta' madwar 42.2 metri kwadri;

4) jaghti kull ordni u direttiva ohra li jidhirlu xierqa ai termini tl-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra wkoll ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet datata 1 ta' April 2014 fejn qal is-segwenti:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 11 ta' Marzu 2014 fl-ismijiet imsemmija fejn ir rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill awtorita kompetenti ta' tlieta u hamsin elf u hames mitt Ewro ghax-xiri assolut bhala libera u frank ta' porzjon art f'Birkirkara tal-kejl ta' cirka mija u tnejn u tletin punt hamsa metri kwadri (132.5m.k.), liema art hija meqjusa bhala fabbrikabbli u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' erbgha u sittin elf Ewro (€164,000).

Illi di piu r-rikorrenti qieghdin jitolbu l-espropju tal-art adjacenti ghal din l-art esproprijata u dan ai termini tal-artikolu 15 tal-kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Din art adjacenti diga hemm talba ghall-espropriu mill-awtoritajiet relevanti, madankollu jidher li hemm diskrepanza bejn l-allegat kejl li qedghdin jippretendu li ghandu jittiehed ir-rikorrenti (fil-kejl ta' madwar 42.42 metri kwadri) u l-kejl stabbili mill-Kummissarju tal-Artijiet ghal din l-art adjacenti, li gie stabbilit li fiha kejl komplessiv ta' disgha u ghoxrin metru kwadru (29m.k.)

llli l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq jigifieri, l-ammont ta' hamsin elf u hames mitt Ewro (€53,500) u dana skont istima Arkitett ta' Michael Schembri A. & C.E. fl-Avviz numru 641 fil-Gazzetta tal Perit Gvern tas-14 ta' Lulju 2010 u skont it-termini tal-Kap. 88.

Ghaldagstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan Onorabbli Bord sabiex jiffissa l ammont ta' tlieta u hamsin elf u hames mitt Ewro (€53,500) bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija.

Ra illi fl-4 ta' Gunju 2014 il-Bord, diversament kompost, appunta lill-Periti Joseph Briffa u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrent fid 19 ta' Novembru 2014.

Ra illi l-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-atti fl-14 ta' Ottubru 2015.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Anthony Fenech Vella** prodott mir-rikorrent flimkien mad-dokumentazzjoni minnu esebita, ossija stima u pjanta, (fol 51) liema xhieda giet moghtija fl-14 ta' Ottubru 2015.

Ra ix-xhieda ta' **Eugenio Azzopardi** moghtija fl-14 ta' Ottubru 2015.

Ra illi fl-14 ta' Ottubru 2015 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fit-18 ta' Novembru 2015 l-intimat ippresenta d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikata permezz ta' Avviz Nru 641 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Lulju 2011. (fol 58).

Ra illi fit-18 ta' Novembru 2015 il-Bord talab lill Membri Teknikci sabiex jespletaw l-inkariku taghhom.

Ra illi fl-20 ta' Jannar 2016 il-Membri Teknici, l-Periti Joseph Briffa u Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom. (fol 67)

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrent ippresentati fis 16 ta' Marzu 2016 (fol 67), ghal liema domandi l-Membri Teknici rrispondew fil-25 ta' April 2016. (fol 70)

Ra illi fil 15 ta' Gunju 2016 ir-rikorrenti ippresenta domandi ulterjuri kjarifikatorji (fol 74), ghal liema domandi l-Membri Teknici rrispondew fit 12 ta' Ottubru 2016 (fol 84).

Ra illi, permezz ta' verbal datat 18 ta' Jannar 2017, ir-rikorrent gharrfu il-Bord illi l-art tal-kejl ta' 42.42 metri kwadri kienet giet mibjugha lill-terzi u ghalhekk ma kellhomx aktar interess fit-tieni u tielet taghom in konnessjoni ta' dina l-bicca art ta' 42.42 metri kwadri. (fol 86).

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

Ra illi fl-1 ta' Marzu 2017 ir-rikorrenti ippresentaw is-sottomissjonijet taghhom (fol 102).

Ra illi fil-21 ta' April 2017 l-intimat ippresenta s-sottomissjonijet tieghu (fol 107).

Ra illi fis-17 ta' Mejju 2017, ir-rikorrent ippresenta rikors (fol 111) fejn gharraf l-istess Bord illi kien hemm tibdil mahsub fit-tfassil tat-triq li kienet ser tghaddi fuq it-triq espropriata bir-rizultat illi parti mit-triq mhix ser tibqa aktar utilizabbli ghal triq u ghalhekk talab illi jipproduci xhieda fuq dana il-punt, ghal liema tlaba l-intimat ma oggezzjonax permezz ta' nota datata 15 ta' Gunju 2017 (fol 116).

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 fil-5 ta' Lulju 2017 ir-rikorrent gharraf lill-Bord illi t-tibdil propost u minnu indikat fir-rikors tas-17 ta' Mejju 2017 ma kienx approvat u ghalhekk kien qieghed jirtira t-talba kif minnu rikjesta fir-rikors tas-17 ta' Mejju 2017 u talab lill-Bord jipprocedi ghas-sentenza.

Ra illi, stante illi l-partijiet 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, ghalhekk, fl-5 ta' Lulju 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fl-14 ta' Lulju 2011, permezz tal-Avviz Nru 641 fil-Gazzetta tal-Gvern tal 14 ta' Lulju 2011 giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn gie dikjarat illi bicca art tal-kejl ta' madwar 161 metri kwadri, li tinkludi strutturi fuqha, li tmiss mit-Tramunana ma' propjeta ta' John Azzopardi u ohrajn, u mill-Punent u min Nofsinhar ma' propjeta' ta' Brenda Azzopardi u ohrajn, jew irjieh verjuri, kienet mehtiega ghal skop pubbilku 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' hamsa u sittin elf Ewro (€65,000).

Jirrizulta illi 1-esponenti mhux qeghdin jaccettaw dina 1-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma ta' mija u erbgha u sittin elf Euro (Euro 164,000).

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Joseph Briffa u l-Perit Danica Mifsid, ippresentaw ir-rapport taghhom fl-20 ta' Jannar 2016 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni ttiehdet ghall formazzjoni ta' parti min Triq Kan. Karmen Pirotta. Skont is-'Central Malta Local Plan mahrug mill- MEPA fl-2006 din I-art tinsab parti mill-limiti ta' skema ta' bin u f' zona skedata ghal tlett sulari, penthouse u semi-basement. Ghalhekk, fit-termini ta' Artikolu 18(1) tal-ordinanza dwar Akkwist tal-Artijiet ghal skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) din art tikkwalifika bhala fabbrikabbli.*
>
> *Madankollu, l-art in kwistjoni, skont stess pjan lokali, hija mmarkata bhala triq. Dan il-fatt ghandu jittiehed in konsiderazzjoni meta wiehed jevalwa l-valur ta' art. Barra minn hekk, skont Gazzetta tal-Gvern Avviz Numru 641 tal-14 ta' Lulju 2011, l-art ittehdet meta kellha part minn strutturi fuqha. Dan ukoll huwa fattur li jinfluenza valur ta l-art in kwistjoni. L-istrutturi ged jigu kkonsidrat ghall-footprint taghhom kif jikkoincidu ma art mertu ta' dan il-kaz.*
>
> *PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Skont Artikolu 27 (1)(b)(i) tal-Ordinanza Dwar I-Akkwist ta' Arti jiet ghal skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta Malta) il-valur tal-art ghandu jkun fid-data tan-Notifika tad Dikjarazzjoni tal-President. Dan ifisser li f'dan il-kaz, l-valur tal-art ghandu jittiehed fid-data tal-14 ta' Frar 2014.*
>
> *PUNT 3 - STIMA L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinioni illi valur gust li din propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fi Frar 2014 jammonta ghal wiehed u sebghin elf u hames mitt Euro (€71,500) ekwivalent ghal madwar hames mija u erbghin Euro kull metru kwadru (€540/ m. kw)*

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, dwar kif wasslu ghal valur ta' €540 ghal kull metru kwadru, l-Membri Teknici sahqu illi kienet immarkata ghal uzu ta' triq fil-pjan lokali w li l-art kellha strutturi fuq parti minnha.

Jirrizulta illi r-rikorrenti ghamlu domandi addizzjonali u, f'tali domandi dwar azzjonijiet paragunabbli, l-membri teknici qalu s-segwenti:

> *Rigward transazzjonijet paragonabbli il-Membri Teknici mill-eperjenza taghhom ta' kazi varji u li fuqhom jista jinbena dak li jista jinbena fl-akwati in meritu ta' din il-kawza normalment japplikaw ir-rata ta' madwar €1,200 /metru kwadru. Izda meta l-art espropriata tkun ghall-uzu t' triq u mhux ghal bini, il-valur li jittiehed ivarja bejn 30 u 50 fil-mija. Ghaldaqstant ir-rata ta' €540 uzata f'dan il-kaz giet applikata peress li kien hemm parti minn strutturi fuqha.*

Jirrizulta illi dana 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, wara illi qies illi t-tieni u tielet talba tar-rikorrenti gew irtirati fit 18 ta' Jannar 2017 (fol 86), jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies bhala **art fabrikabbli**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa d-**29 ta' Lulju 2011**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija l-14 ta' Lulju 2011.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' <u>wiehed u sebghin elf u hames mitt Euro (€71,500)</u> ekwivalent ghal madwar hames mija u erbghin Euro kull metru kwadru (€540/ m. kw).

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-**29 ta' Lulju 2011**.

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 limitatament kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, tal-kejl ta' 132.5 metri kwadri, li tinkludi parti minn strutturi fuqha, li tmiss mit-tramuntana, min-nofsinhar u mill-punent ma' proprieta' ta' John Azzopardi u ohrajn jew irjieh verjuri, f''Birkirkara bhala art fabrikabbli.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **wiehed u sebghin elf u hames mitt Euro (€71,500)** ekwivalent ghal madwar hames mija u erbghin Euro kull metru kwadru (€540/ m. kw).

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-29 ta’ Lulju 2011.

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