Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

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

Rikors Numru 15/15 FDP

Wilfrid Debattista (ID 249659M) u Suzanne Nadine Debattista (ID 335772M)

Vs

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

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

Il-Bord:-

Ra r-rikors ippresentat mir-rikorrenti fit-2 ta' Ottubru 2015 fejn ippremettew li gej:

Illi fil-11 ta' Settembru 2015, l-esponenti Wilfrid Debattista gie debitament notifikat bl-ittra ufficcjali bin-numru 2961/15, fejn ghal espropriazzjoni ta' zewg porzjonijiet art tal-kejl komplessiv ta' mitejn u tmienja u ghoxrin metru kwadrati (228 mk) fi-1972, li jinsabu f''Tal-Mensija' sive 'Tad-Delli f'San Giljan, accessibbli minn Triq il-Mediterran, konfinanti mal-by-lane bejn Triq il-Baltiku u Triq Mikiel Anton Vassalli, qieghed joffri kumpens u tmenin Euro u tlieta u erbghin centezmu (€ 85.43);

llli ghall-finijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta l-esponenti qeghdin jikkontestaw il-valutazzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet, peress li kif indikat b'mod dettaljat fir-rapport tal-Perit Robert Musumeci datat 28 Settembru 2015, il-kumpens ai ta' termini tal-istess Kap. 88 ghandu jkun ta' tliet mija u hamsin elf Euro (€350,000)

Illi f'dan il-kuntest l-esponenti jirrilevaw ukoll li permezz ta' cedola numru 1367/2014 tas-7 t'Ottubru 2014 l-esponenti fdew ic-cens gravanti l-imsemmija art. (flimkien ma' art akbar li ma kinitx mertu tal-espropriazzjoni) ghall-prezz relattiv "pro rata" ta elfein mitein u wiehed u sebghin Euro (€ 2,271);

Ghaldagstant, ghar-ragunijiet indikati fdan ir-rikors, u kif ukoll fid-dokumenti kollha mehmuza dokumenti ohra li referenza ghalihom fl-imsemmija dokumenti, l-esponenti qeghdin jitolbu lil dan il-Bord jakkorda kumpens ta' tliet mija u hamsin elf Euro (e 350,000) ghall-esproprjazzjoni taz-zewg porzjonijiet art fuq imsemmija, li jinsabu f'Tal-

Mensija sive 'Tad Delli' f'San Giljan, accessibbli minn Triq il-Mediterran, konfinanti mal-by-lane bejn Triq il Baltiku u Triq Mikiel Anton Vassalli

Ra l-Ittra Ufficjali mibghuta mill-intimat ai fini tal-Art 22 tal-Kap 88 u datata 27 ta' Awissu 2015 (fol 3), l-Istima tal-Perit Robert Musumeci flimkien ma' dokumentazzjoni hemm annessa (fol 5), u c-cedola ta' depositu u kontestwali fidi ta' cens datat 7 ta' Ottubru 2014 (fol 14).

Ra illi fis-26 ta' Novembru 2015, l-intimat ppresenta l-eccezzjonijet tieghu, fejn qal is-segwenti:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 2 ta' ottubru 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ta' hamsa u tmenin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€85.43) ghax-xiri assolut ta' zewg porzjonijiet art tal-kejl komplessiv ta' u tmienja u ghoxrin metru kwadru (228m.k.) u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' tliet mija u hamsin mitejn elf Ewro (€350,000);

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' hamsa u tmenin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€85.43) u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett R. Buttigieg A & C.E. fl-Avvizi numri 784 u 785 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 Awwissu 2013 u skont it-termini tal-Kap. 88;

Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa ammont ta' hamsa u tmenin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€85.43) bhala kumpens gust ghall-espropriu tal-art fuq imsemmija.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Robert Musumeci** moghtija fis 17 ta' Frar 2016 u prodott mir-rikorrent.

Ra illi fit-13 ta' April 2016 l-intimat ippresenta l-Avviz ghall-Ftehim datat 20 ta' Jannar 1972 flimkien ma' sett ta' pjanti (fol 28), l-Ittra Ufficjali in risposta datata 15 ta' Marzu 1972 (fol 31), id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 25 ta' Lulju 2013 (fol 32 u 34), l-Ittra Ufficjali mibghuta a tenur tal-Art 22 tal-Kap 88 (fol 36) u l-Avvizi 784 u 785 in konnessjoni maz-zewgt porzjonijiet tal-art u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Awissu 2013 (fol 38 u 41).

Ra illi fis-13 ta' April 2016 il-Bord appunta lill Periti Godwin Abela u Danika Mifsud sabiex jassistuh.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ippresentat fis-6 ta' Gunju 2016 (fol 44).

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru fis-6 ta' Lulju 2016 mill-intimat (fol 51).

Ra ir-risposti tal-Membri Teknici datati 21 ta' Novembru 2016. (fol 53)

Ra ir-rikors ta' l-intimat fejn talab lill Membri Teknici jippresenta stima a tenur ta' l-Artikolu 9 (2) (a) tad-disposizzjonijiet transitorji tal-Att I tal-2006, liema rikors intlaqa mill-Bord fl-10 ta' Jannar 2017. (fol 55)

Ra ir-rapport addizzjonali tal-Membri Teknici datat 24 ta' Jannar 2017. (fol 58)

Ra illi fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2017 il-Bord laqa' t-talba ta' l-intimat 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 fl-24 ta' Mejju 2017 ir-rikorrenti ippresentaw s-sottomissjonijiet taghhom.

Ra illi fil-5 ta' Lulju 2017 l-intimat ippresenta s-sottomissjonijiet tieghu.

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-5 ta' Lulju 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi permezz ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tal-20 ta' Frar 1970, zewgt porzjonijiet art, ossija bicca art tal-kejl ta' madwar 194.85 metru kwadru li tmixx mix-Xlokk u mill-Majjistral it-Tramuntana ma' proprjeta ta' Joseph Pirotta u mill-Punent il-Lbic u mill-Grieg il-Lvant ma' propjeta tad-Ditta Carmelo Mallia Bros jew irjieh verjuri kif ukoll bicca art tal-kejl 33.72 metri kwadri li tmiss mil-Lbic ma' propjeta ta' Carmelo Mallia u ohrajn u mit-Tramuntana u mil-Lvant ma' propjeta' ta' Joseph Pirotta u ohrajn jew irjieh verjuri gew dikjarati bhala mehtiega mill-awtorita' kompetenti ghal skop pubbliku u kienu ser jigu akkwistati b'titolu ta' xiri assolut.

Jirrizulta illi permezz ta' Avviz ta' Ftehim datat 20 ta' Jannar 1972, missier ir-rikorrenti, Carmelo sive Charles Debattista, fost nies ohra, gie mgharraf illi l-kumpens ghal dina l-art kien ta' wiehed u tletin liri Maltin, tlett xelini u seba soldi (Lm31,3.7) u ta' hames liri Maltin u tmien xelini (Lm5,8) ghaz-zewgt artijiet rispettivament. (fol 28)

Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 15 ta' Marzu 1972, l-istess Carmelo sive Charles Debattista, filwaqt illi jaghmel referenza ghall Avviz ta' Ftehim datat 20 ta' Jannar 1972, jiddikjara illi ma kienx dispost jaccetta l-kumpens lilu offrut. (fol 31).

Jirrizulta illi permezz ta' Avvizi Nru 784 u 785 li dehru fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Awissu tas-sena 2013 gew ippubblikati zewgt Dikjarazzjoni tal-President datati 25 ta' Lulju 2013 mahruga ai fini tal-Att 1 tal-2006 fejn gie dikjarat ta' l-kumpens offrut kien ta' tnejn u sebghin Euro u tmienja u hamsin centezmu (€72.58) u ta' tnax-il Euro u tmienja u hamsin centezmu (€12.58) ghaz-zewgt artiiet rispettivament. (fol 38 u 41)

Jirrizulta illi, eventwalment, fis 27 ta' Awissu 2015, ai termini tal-Art 22 tal-Kap 88, l-intimat baghat Ittra Ufficjali lir-rikorrenti fejn gharrafhom bl-Avvizi fuq imsemmia u infurmahom illi l-kumpenx lilhom offrut komplessivament kellu jkun ta' hamsa u tmenin Euro u tlieta u erbghin centezmu (€85.43).

Jirrizulta illi sussegwentement saru l-proceduri odjerni.

Jirrizulta illi l-Periti Godwin Abela u Danica Mifsud, li gew appuntati minn dana il-Bord sabiex jassistu l-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom fis-6 ta' Gunju 2016.

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

KUNSIDERAZZJONIJIET

3.01 Jirrizulta li l-bicctejn art ittiehdu fis-sena 1970 u li kienu jikkonsistu f bicc art tal kejl ta' 194.85 metri kwadri u ohra ta' 33.72 metri kwadri. Fi-estratti tal-valutazzjonijiet tal-Perit Buttigieg ma hemmx indikazzjonijiet kif l-istess perit ikkunsidra li stat ta' dawn l-artijiet meta ttiehdu.

3.02 Jirrizulta wkoll li l-Perit Musumeci, imqabbad mir-rikorrenti wkoll ikkonsidra artijiet in kwistjoni bhala tajbin ghall-bini ta' detached and semi-detached buildings u gew valutati bhala tali.

3.03 L-esponenti jirrilevaw illi fil-fatt u kif dokumentat kien diga inhareg permess ghall bini ta' detached and semi-detached buildings fis-sena 1969 u cioe qabel id-data tal espropriazzioni tal-bicotejn art in kwistoni.

3.04 L-esponenti jirrilevaw wkoll li d-data tal-valutazzjoni kellha tkun dik tal-1 ta' Jannar 2005, u dana skond id-disposizzjoni tal-Artikolu 18A (c) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

VALUTAZZJONI

4.01 L-esponenti huma tal-opinioni li l-valur tal-bicctejn art in kwistioni bhala art zvilupabbli ghal detached u semi-detached buildings fl-ewwel ta' Jannar 2005 kien ta' elf mija w sebghin ewro (€1,170) kull metru kwadru b'dan illi l-valur globali tal-artijiet mertu tar-rikors fl-1 ta' Jannar 2005 kien ta' mitejn u sebgha w sittin elf erbgha mija u disgha w ghoxrin ewro u disghin centezmi (€267,429.90).

4.02 In segwitu ghas-suespost esponenti huma tal-opinjoni li l-valur gust li dawn il bicctejn art zvilupabbli kienu jgibu fis-suq miftuh kieku mibjughin bhala liberi w franki mis-sid volontariament fl-1 ta' Jannar 2005 huwa ta' mitejn u sebgha w sittin elf erbgha mija u disgha w ghoxrin ewro u disghin centezmi. (€267,429.90).

Il-membri teknici wara li kkunsidraw dak kollu fuq espost, jirrizultalhom illi art imsemmija tinsab f'ODZ u ghalkemm ghandha faccata fuq Triq Pubblika ma hiex qeghda fi skema ta' zvilupp skont il Local Plans ta' M'Scala. Skont il Artiklu 18A (c) tal-Kap 88 waslu ghall-konkluzjoni illi ghandhom jistmaw art inkwistioni a bazi tal-1 ta' Jannar 2005, u li skont l- stess artiklu 18 (1) din art ma tistax titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza izda skont l-Artiklu 17 tal-istess Kap 18 irid jittiehed qies tal-istrutturi li jkun hemm fuq dik l-art; f'dan il-kaz fis-sena 1991 li hija id-data tal-ewwel dikjarazzjoni tal President. (Ara id-Disposizzjonijiet transitorii Art 7 (2) para b (ii))

Ghaldaqstant l-esponenti membri teknici wara li ikkunsidraw dan kollu huma tal-opinjoni illi valur gust ghall-akkwist bhala libera u franka tal-imsemmija art ta' cirka <u>90m2</u> li fuqha kien hemm fuqha strutturi rurali fl-1 ta' Jannar 2005 kienet tiswa is-somma ta erbgha u tmenin elf ewro (Ewro 84,000).

Jirrizulta illi fil-periodu moghti minn dana il-Bord ghad-domandi in eskussjoni, l-intimat ghamel domandi in eskussjoni fejn l-Esperti Teknici insistew illi d-data tal-valutazzjoni kellha tkun l-1 ta' Jannar 2005.

Jirrizulta illi, fuq ordni tal-Bord, l-Membri Teknici ghaddew biex ippresentaw rapport addizzjonali bil-valuri kif kalkolabbli fis-sena 1972, fejn qalu s-segwenti:

> *L-esponenti huma tal-opinioni li l-valur tal-bicctejn art in kwistioni bhala art zvilupabbli ghal detached u semi-detached buildings fis-sena 1972 kien ta' hamsa u disghin Euro (€95) kull metru kwadru b'dan illi l-valur globali tal-artijiet mertu tar-rikors fis-sena 1972 kien ta' wiehed u ghoxrin elf sebgha mija u tlieta w ghoxrin ewro u hamsa u sittin centezmu (€21,723.65).*

Jirrizulta illi, abbazi tal-Artikolu 9 (2) (a) tal-Att Nru 1 tas-sena 2006 li emenda l-Att 88 u li kien jipprovdi ghal 'Disposizzjonijiet Transitorji', il-President ta' Malta seta johrog Dikjarazzjoni gdida ghal kull art illi kellha Dikjarazzjoni gia mahruga qabel il-5 ta' Marzu 2003.

Jirrizulta, madanakollu, illi l-istess artikolu jipprovdi li gej:

> *Izda meta tigi mahruga dik id-Dikjarazzjoni l-gdida l-kumpens ghandu jigi stabbilit abbazi talvalur ta' dik l-art fid-data meta jkun gie notifikat xi avviz ghall-ftehim dwar dik l-art u fejn ebda avviz ghall-ftehim ma jkun gie hekk notifikat, skond il-valur tal-art kif ukol fl-1 ta' Jannar 2005.*

Jirrizulta, ghalhekk, illi f'kaz li kien hemm Avviz ghall-Ftehim notifikat lill-partijiet, allura il-valur ghandu jkun dak applikabbli fid-data ta' tali notifika.

Jirrizulta illi l-intimat baghat l-Avviz ghall-Ftehim fl-20 ta' Jannar 1972 (fol 28) u ghalkemm ma ebda dokument illi juri meta Carmelo sive Charles Debattista rceiva l-Avviz, jirrizulta illi huwa irrisponda ghal dak indikat fl-Avviz ghall-Ftehim fil 15 ta' Marzu 1972 (fol 31), indikazzjoni cara ghalhekk illi huwa kien gie notifikat bl-Avviz ghall-Ftehim, u ghalhekk il-valutazzjoni illi kellhom jaghmlu l-Membri Teknici ma kellhiex tkun dik ta' l-1 ta' Jannar 2005 kif erronjament indikaw inizzjalment u insistew fuqha, izda kellha tkun dik tas-sena 1972, kif eventwalment ghamlu l0istess Membri Teknici meta ordnati jaghmlu hekk minn dana il-Bord.

Jirrizulta wkoll, a tenur ta' Artikolu 9 (2) (b) tal-Att Nru 1 tas-sena 2006 illi

> *Ghall-fini li jigi stabbilit jekk l-art ghandhiex tkun stmata bhala art ghall-bini, raba jew art rurali jew art moxa ghall-finijiet ta' dana is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun harget id-Dikjarazzjoni originali mill-President, skond kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi li tkun fis-sehh fiz-zmien meta tkun harget id-Dikjarazzjoni originali.*

Jirrizulta, skond dokumentazzjoni ppresentata mir-rikorrenti, illi fis-6 ta' Gunju 1969 kien inhareg permess sabiex jinbnew detached u semi detached buildings (fol 11) u ghalhekk fl-20 ta' Frar 1970, meta kienet saret id-Dikjarazzjoni originali tal-Gvernatur Generali, l-art kienet fabrikabbli, kif korrettement ikkonkludew il-Membri Teknici.

Ikkunsidra

Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- Iz-zewgt porzjonijiet ta’ l-art ghandhom jitqiesu bhala art **fabrikabbli**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta’ l-artijiet ghandu jitqies illi huwa s-**7 ta’ Marzu 1970**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali originali, ossija l-20 ta’ Frar 1970.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta’ **wiehed u ghoxrin elf sebgha mija u tlieta w ghoxrin Ewro u hamsa u sittin centezmu (€21,723.65)** b’rata ta’ hamsa u disghin Euro (€95) kull metru kwadru applikabbli fis-sena 1972.

- L-imghax ghandu jiddekorri skond il-Ligi mis-7 ta’ Marzu 1970 ‘l quddiem.

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 z-zewgt porzjonijiet art, ossija bicca art tal-kejl ta’ madwar **194.85** metru kwadru li tmiss mix-Xlokk u mill-Majjistral it-Tramuntana ma’ proprjeta ta’ Joseph Pirotta u mill-Punent il-Lbic u mill-Grieg il-Lvant ma’ propjeta tad-Ditta Carmelo Mallia Bros jew irjieh verjuri kif ukoll bicca art tal-kejl ta’ **33.72** metri kwadri li tmiss mil-Lbic ma’ propjeta ta’ Carmelo Mallia u ohrajn u mit-Tramuntana u mil-Lvant ma’ propjeta’ ta’ Joseph Pirotta u ohrajn jew irjieh verjuri bhala fabrikabbli.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **wiehed u ghoxrin elf sebgha mija u tlieta w ghoxrin Ewro u hamsa u sittin centezmu (€21,723.65).**

Imghax huwa dovut lilhom skond il-Ligi b’dan illi jibda jiddekorri mis-**7 ta’ Marzu 1970**.

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