Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

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

Seduta ta' nhar l-Erbgha tmienja (8) ta' Novembru 2017

Rikors Numru 5/16 FDP

Alfred Cremona (ID 281259M) f'ismu proprju u f'isem Diana Cremona, Kathleen Vom Schloss, Peter Cremona, Jennifer Zammit, David Cremona, Mary Benvenuti, Susan Vella Bardon, Ines Calleja f'ismiha propjru u f'isem Mary Paolini, Edith Zerafa, Ivan Fsadni, Marika Fsadni, Helga Consiglio, John Bonnici Mallia, Louisette dei Conti Sant Manduca, Anna Meli Bugeja, Victoria Camilleri, Charmaine Attard, Margaret Bonnici Mallia, Simon Bonnici Mallia, Michael Bonnici Mallia, Victor Denaro, Helena Denaro u Chritianne Wirth.

Vs

Il-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 25 ta' April 2016 fejn ir-rikorrenti ppremettew is-segwenti:

> *Illi I-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 27 ta' Mejju 2016 li bis-sahha tieghu l-intimat ghamel offerta bazata ghax-xiri assolut ta' tlett porzjonijiet art iz-Zebbiegh li minnhom Plot 1 u Plu 5 huma tal-esponenti waqt li Plot 4 hija ta' terzi kif indikati fuq il-pjanta annessa P.D. 364_91_1 bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank.*

Plot 1:	*361mk*	*€29,342.22*
Plot 5:	*64mk*	*€3,768.89*

> *Illi dawn il-porzionijiet art huma kollha koperti l-Avvizi Numri 1113 li gew ippublikati fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Novembru 2015.*

Illi esponenti mhumiex qeghdin jaqblu art de quo hija in parti agrikola u in parti fabbrikabbli ktif dehrlu l-Perit Joseph Spiteri inkarigat mill-intimat izda jsostnu li hija kollha fabbrikabbli a tenur tal-Kap 88.Dana skond l-opinjoni tal-Perit Godwin Abela kif jidher mill klawzola 4.05 tar-rapport tieghu li qieghed jigi ezebit, fejn intuza valur ta' €550 ghal kull metru kwadru bhala valur fl-1 ta' Jannar 2005.

Ghalhekk esponenti jippretendu illi valur tal-art skond listima tal-Perit Godwin Abela (Dok B) hija kif gej:

Plot 1:	*361mk*	*€198,550*
Plot 5:	*64mk*	*€35,200*

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88.

Ra l-Ittra Ufficjali mibghuta lir-rikorrenti fis-27 ta' Mejju 2016 mill-intimat abbazi tal-Artikolu 22 tal-Kap 88 u l-pjanta maghha annessa (fol 3).

Ra l-Avviz Nru 1113 fejn giet ppubblikata d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Novembru 2015 (fol 8).

Ra il-valutazzjoni maghmulha mill-perit tar-rikorrenti, ossija il-Perit Godwin P Abela, datata 21 ta' April 2016 (fol 12).

Ra wkoll ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 6 ta' Lulju 2016 fejn sostna illi l-kumpens offrut minnhom fl-import totali ta' tlieta u tletin elf, mija u hdax-il Euro u hdax-il centemzu (€33,111.11) kien wiehed gust u ghalhekk kellu jigi kkonfermat.

Ra illi fis-6 ta' Lulju 2016 il-Bord qabbad lill-Periti Elena Borg Costanzi u Edgar Caruana Montalto sabiex jassistuh fil-kawza odjerna.

Sema ix-xhieda tal-**Perit Godwin Abela** moghtija fit 23 ta' Novembru 2016.

Ra illi fit 23 ta' Novembru 2016 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fid-19 ta' Jannar 2017 l-intimat ippresenta kopja ta' Dikarazzjoni tal-President datata 29 ta' Ottubru 2015 in konnessjoni ma' l-art kollha tal-kejl ta' 750 metri kwadri flimkien mal-Istima tal-Perit Joseph Spiteri datata 1 ta' Ottubru 2012 (fol 28) kif ukoll pjanti u l-Avviz nru 454 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata 10 ta' Lulju 1992 illi biha d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 30 ta' Lulju 1992 in konnessjoni mal-interjieta tal-art giet ippubblikata (fol 30).

Ra illi fid-19 ta' Jannar 2017 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jressaq.

Ra illi fis-27 ta' Frar 2017 il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom. (fol 31)

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 fl-24 ta' Mejju 2017 il-partijiet gharrfu illi domandi in eskussjoni ma kienx hemm u il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet.

Ra illi fil-5 ta’ Lulju 2017 ir-rikorrenti ippresentaw s-sottomissjonijet taghom (fol 41).

Ra illi fid-19 ta’ Lulju 2017 l-intimat ippresenta s-sottomissjonijet tieghu (fol 44).

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, fis-27 ta’ Settembru 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil-10 ta’ Lulju 1992, permezz ta’ Avviz Nru 454 giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta fejn gie dikjarat illi bicca art deskritta bhala “bicca art tal-kejl ta’ 750 metru kwadru li tmiss mil-grigal u mil-Lbic ma’ propjeta ta’ Frank Calleja u mill-Punent ma’ triq Sir Temi Zammit kienet mehtiega ghal skop pubbilku u ghalhekk kien ser jigi akkwistat b’titolu ta’ xiri assolut bhala liberu u frank. (fol 30)

Jirrizulta illi fit-12 ta’ Novembru 2015, permezz ta’ <u>Avviz Numru 1113</u> giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta, in segwitu ghal fuq imsemmija Dikjarazzjoni u ai fini tal-Att Nru 1 tas-sena 2006, fejn gie dikjarat illi l-art kienet qed tinxtara b’titolu ta’ xiri assolut u kien qieghed jigi offrut kumpens ta’ sittin elf (€60,000). (fol 8)

Jirrizulta illi fl-4 ta’ April 2016 intbghatat Ittra Ufficjali lir-rikorrenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, fejn gew mgharrfa illi kellhom 21 gurnata sabiex jikkontestaw il-kumpens offrut wara li giet accettata li r-rikorrenti kellhom titolu fuq l-artijiet segwenti:

1. <u>Plot 1</u> tal-kejl ta' tliet mija u wiehed u tletin metru kwadru (361m) li tmiss mil-Punent ma' propjeta ta' Carmelo Agius, mil-Lvant ma' triq pubblika u mit-Trammuntana ma’ propieta ta' sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bl-ahmar u bin-numru tlett mija u erbgha u sittin, underscore, wiehed u disghin, underscore wiehed (PD No 364_91_1) versu kumpens ta’ disgha u ghoxrin elf, tlett mija u tnejn u erbghin Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€29,342.22)

2. <u>Plot 4</u>. tal-kejl ta' tnejn u tletin metru kwadru (32 mk) li tmiss mit-Trammuntana ma' propjeta ta' Alfred Cremona, mill-Majjistral ma propjeta ta' Alfred Cremona u ohrajn u min-Nofsinhar ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bl ahmar u bin-numru erbgha (4) fuq il pjanta bl-ittri P.D. u bin numru tliet mija u erbgha u sittin, underscore, wiehed u disghin, underscore, wiehed (P.D. No. 364_91_1) versu kumpens ta’ hamest elef, disgha mija u tlieta u sebghin Euro u tlieta u tletin centezmu (€5,973.33)

3. <u>Plot 5</u> tal-kejl ta' erbgha u sittin metru kwadru (64m2) li tmiss mit-Trammuntana ma' propjeta ta' Alfred Cremona, mill-Maijistral ma propjeta ta' Alfred Cremona u ohrajn u min-Nofsinhar ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bl-ahmar u bin-numru hamsa (5) fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru tliet mija u erbgha u sittin, underscore, wiehed u disghin, underscore, wiehed (P.D. No.

364_91_1) versi kumpens ta' tlett elef, sebgha mija u tmienja u sittin Euro u disgha u tmenin centezmu (€3,768.89)

Jirrizulta illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma propretarji biss tal-Plot 1 u tal-Plot 5, u ghalhekk qed jitolbu kumpens unikament ghal dawna z-zewgt plots fuq imsemmija.

Jirrizulta illi fl-14 ta' Gunju 2016 inbdew il-proceduri odjerni.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi r-rikorrenti kienu qed jippretendu hlas ta' mija tmienja u disghin elf, hames mija u hamsin Euro (€198,550) u hamsa u tletin elf u mitejn (€35,200) ghall-Plots 1 u 5, b'total ta' mitejn u tlieta u tletin elf, sebgha mija u hamsin Euro (€233,750), filwaqt illi l-intimat kien qieghed joffri l-hlas ta' disgha u ghoxrin elf, tlett mija u tnejn u erbghin Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€29,342.22) u tlett elef sebgha mija u tmiena u sittin Euro u disgha u tmenin centezmu (€3,768.89), ghall Plots 1 u 5, b'total ta' tlieta u tletin elf, mija u hdax-il Euro u hdax-il centezmu bhala kumpens.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Elena Borg Costanzi u l-Perit Edgar Caruana Montalto, ippresentaw ir-rapport taghhom fis 27 ta' Frar 2017, fejn qalu s-segwenti:

PUNT 1 - KEJL TAL-ART: Illi jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet fil-kejl tal-artijiet kif deskritt.

PUNT 2 KWALITA TAL-ART: Din art ittiehdet sabiex tinfetah triq bejn Triq Sir Temi Zammit u l-Knisja taz- Zebbiegh fejn il-permess mahrug Awtorita tal Ippjanar (PA) ghandu referenza PA 550o/08. It-triq hija wieghsa hafna u fuq naha hemm bini residenzjali kif permess mill-Pjan Lokali mahrug mill-Awtorita' tal lppjanar u fug naha I-ohra hemm art agrikola illi mhiex parti minn din il kawza. Illi fil-1998, kif jidher mill Orthophotos tal-Georserver tal-PA, kien hemm diga passagg wiesgha ghaddej mill-art in kwistjoni u wara din id-data, beda tieghla bini residenzjali.

Mill-pjanta PD364_91_1 fl-Atti jirrizulta li l-artijiet immarkati bhal Plot 1 u Plot 5 it-tnejn ghandhom faccata fuq triq u illi tali faccata, specjalment Plot 1, hija wiesgha hafna. B'hekk il-membri teknici jaqblu ma kif irrisulta ghat-tqassim tal-art bhala fabbrikabbli u bhala agrikola kif deskritt frpunt 3, u dan qed jigi w ikkunsidrat meta qed issir I-istima.

PUNT 3 - DATA TAL-ISTIMA: ll-valur tal-art ghandu jkun skond kif stmat fl-01 ta' Jannar 2005.

PUNT 4- OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI

A. Decizjoni ta' dan Bord tat-23/11/2016 (Rikors Numru 29/00) fejn gie moghti kumpens ta' €21.59 kull metru kwadru ghal art agrikola li ttiehdet ghal triq fl-Imgarr, pero' mhux ibbazat fuq is-sena 2005.

L-esponent Membri Teknici huma tal-opinjoni li ghandha tigi adottata rata ta' €30 kull metru kwadru ghall-art agrikola u €550 kull metru kwadru ghall-art fabrikabbli.

10. PUNT 5 - STIMI L-esponent Membri Teknic kkonsidraw dan kollu il lokalita u kif ukoll id dispozizzjonijiet inanza, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005, jammonta kif gej:

1. Plot 1 tal-kejl ta' 361 metri, fejn 147 metru kwadru huwa fabbrikabbli (Ewro 550.00 kull metru kwadru) u 214 metru kwadru agrikola (Ewro 30.00 kull metru kwadru), b'kollox Ewro 87,270

2. Plot 5 tal-keji ta' 64 metri kwadr fejn, 18 metru kwadru huwa fabbrikabbli (Ewro 550.00 kull metru kwadru) u 46 metru kwadru agrikola (Ewro 30.00 kull metru kwadru), b'kollox Ewro 11,280.

Jirrizulta illi tali kumpens jammonta komplessivament ghal tmienja u disghin elf u hamsa u hamsin Euro (€98,550).

Jirrizulta illi wara tali rapport ma saru ebda domandi in eskussjoni.

Jirrizulta illi, wara illi ghamel il-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

Ikkunsidra

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

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**24 ta' Lulju 1992**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija il-10 ta' Lulju 1992.

- Il-kumpens xieraq u d-deskrizzjoni tal artijiet ghandhom ikunu kif gej:

  - **Plot 1** tal-kejl ta' 361 metri kwadru, fejn 147 metru kwadru mill art ghandu jitqies fabbrikabbli bir-rata ta' €550 kull metru kwadru u 214 metru kwadru mill-art ghandu jitqies agrikola, bir-rata ta' €30 kull metru kwadru, li b'kollox jaghmlu kumpens ta' sebgha u tmenin elf, mitejn u sebghin Euro (€87,270)

  - **Plot 5** tal-kejl ta' 64 metri kwadru fejn, 18 metru kwadru mill-art ghandu jitqies bhala fabbrikabbli bir-rata ta' €550 kull metru kwadru u 46 metru kwadru ghandu jitqies bhala agrikola bir-rata ta' €30 kull metru kwadru, li b'kollox jaghmlu kumpens ta' hdax-il elf, mitejn u tmenin Ewro (€11,280)

- Il-kumpens totali ghalhekk ghandu jkun tmienja u disghin elf u hamsa u hamsin Euro (€98,550).

- L-imghax ghandu jiddekorri mil-**24 ta' Lulju 1992**.

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 u **Jiffissa** il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-artijiet segwenti kif gej:

- **<u>Plot 1</u>** tal-kejl ta' 361 metri kwadru, fejn 147 metru kwadru mill art ghandu jitqies fabbrikabbli bir-rata ta' €550 kull metru kwadru u 214 metru kwadru mill-art ghandu jitqies agrikola, bir-rata ta' €30 kull metru kwadru, li b'kollox jaghmlu kumpens ta' **sebgha u tmenin elf, mitejn u sebghin Euro (€87,270)**

- **<u>Plot 5</u>** tal-kejl ta' 64 metri kwadru fejn, 18 metru kwadru mill-art ghandu jitqies bhala fabbrikabbli bir-rata ta' €550 kull metru kwadru u 46 metru kwadru ghandu jitqies bhala agrikola bir-rata ta' €30 kull metru kwadru, li b'kollox jaghmlu kumpens ta' **hdax-il elf, mitejn u tmenin Ewro (€11,280)**

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mid-**24 ta' Lulju 1992**.

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