



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 12/11 FDP

**Agata Seguna (ID 715532M), Carmel Seguna, John Mary Seguna, Paul Seguna, Noel Seguna,
Christopher Seguna, Josephine Flores u Victoria Pace**

Vs

Direttur 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 fl 10 ta' Mejju 2011 fejn ir-rikorrenti ppremettew is-segwent:

Illi esponenti huma propjetarji tal-fond numru sebgha u tletin (37), Sqaq Numru Tnejn (2), Sqaq Brittaniku, Hal Tarxien, hekk kif murija bil-kulur ikhal fuq il-pjanta LD Nru. 281/90 imsemmija f'Avviz Numru 1006 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-6 t'Ottubru 2010. Dana l-fond gie mehud mid-Direttur ta' Artijiet in forza ta' istess Avviz u dan sabiex jinxtara kemm l-utile dominju tieghu kif ukoll id-dirett dominju tieghu, kollox ghax-xiri assolut bhala liberu u frank.

Illi l-kumpens stabbilit mill Perit Fred H. Valentino ghall utile dominju perpetwu ta' dan il-fond jammonta ghal tmint elef, erba' mija u erbgha u sebghin Euro u sitta u ghoxrin centezmu (€8,474.26).

Illi l-kumpens indikat mid-Direttur ta' l-Artijiet ma huwiex ekwu w gust stante illi huwa iktar baxx mill-prezz tas-suq ta' propjeta' f'dawk l-inhawi, u dan kif certifikat mill-Perit David Mifsud Parker (Dok. A). Il-pretensjoni ta' l-esponenti fil-fatt hija li art bhal dik in kwestjoni tiswa hamsa u sebghin elf Euro (€75,000)

Ghaldaqstant, ghar-raguniet fuq imsemmija, l-esponenti bil-qima jitolbu li dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-kumpens dovut lilhom ghat-tehid forzat b'xiri assolut

ta' utile dominju perpetwu tal-fond numru sebgha u tletin (37), sqaq Numru Tnejn (2), sqaq Brittaniku, Hal-Tarxien, hekk kif murija bil kulur ikhal fuq i-pjanta LD Nru. 281/90 imsemmija f'Avviz Numru 1006 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-6 t'Ottubru 2010, fl-ammont ta' hamsa u sebghin elf Euro (€75,000) oltre l-imghaxijiet legali, u dana a tenur tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana taht kull ordni u provvediment iehor li l-Bord jidhiru xierqa u opportuni.

Ra il-valutazzjoni maghmulha mill-perit tar-rikorrenti, ossija il-Perit David Mifsud Parker, datata 23 ta' Marzu 2011.

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

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat l-10 ta' Mejju 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ta' tmint'elef, erbgha mija u erbgha u sebghin Euro u sitta u ghoxrin centezmu (€ 8,474.26) ghax-xiri assolut ta' l-utile dominju perpetwu tal-fond 37, Sqaq Brittaniku Nru 2, Hal-Tarxien, kif murija bil-kulur ikhal fuq il-pjanta LD Nru. 281/90 msemija f' Avviz Numru 1006 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Ottubru 2010.

Illi r-rikorrenti qieghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' hamsa u sebghin elf Ewro (€75,000).

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tmint'elef, erba mija u erbgha u sebghin Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€ 8,474.26) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A. & C.E. li tinsab Avviz fuq imsemmi.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tmint'elef, erba mija u erbgha u sebghin Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€ 8,474.26) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Ra illi fl-1 ta' Dicembru 2011 il-Bord, diversament kompost, appunta lill-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi sabiex jassistuh.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimati fl-14 ta' Frar 2012, ossija pjanta tal-fond meritu tal-kawza odjerna. (fol 12)

Ra id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti fil-15 ta' Marzu 2012, ossija zewgt site plans tal-fond meritu tal-kawza odjerna. (fol 16)

Ra ix-xhieda tal-**Perit David Mifsud Parker** moghtija fit 23 ta' Mejju 2012.

Ra ix-xhieda tal-**PL Alan Scicluna**, ufficjal fid-Dipartiment Legali tal-Ufficcju tad-Direttur tal-Artijiet moghtija fit 22 ta' Mejju 2013.

Ra ix-xhieda ta' **Paul Seguna** moghtija fis 6 ta' Novembru 2013 u d-dokumentazzjoni minnu esebita (fol 32 et seq).

Ra ix-xhieda ta' **Oliver Magro** moghtija fis 7 ta' Mejju 2014 u d-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra ix-xhieda ta' **Carmen Azzopardi** ufficjal fid-Dipartiment Legali tal-Ufficcju tal-Housing moghtija fl 4 ta' Gunju 2014.

Ra ix-xhieda ta' Paul Seguna moghtija fl 4 ta' Gunju 2014.

Ra illi fl-4 ta' Gunju 2014, ir-rikorreni ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Fredrick H Valentino** moghtija fid 19 ta' Novembru 2014.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fid 19 ta' Novembru 2015, ossija Stima tal-Perit Valentino, datata 10 ta' Novembru 2000 (fol 61) u Avviz Nru tal-pubblikazzjoni tad Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 6 ta' Ottubru 2010 li permezz taghha l-propjeta giet ddikjarata meqjusa ghal skop pubbliku (fol 63).

Ra illi fid-19 ta' Novembru 2014 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit 18 ta' Marzu 2015 il-Bord ha konjizzjoni tar-rapport tal-Membri Teknici datat 12 ta' Dicembru 2014 (fol 67)

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru mill-intimat fit 12 ta' Gunju 2015 li ghalihom dahhlu r-risposti fit 28 ta' Settembru 2015 (fol 74 u 80).

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

Ra illi minkejja li r-rikorreni kellhom sat 18 ta' April 2015 sabiex jippresentaw id-domandi in eskussjoni taghhom, kien biss sena wara, jigifieri fit 12 ta' April 2016, illi ppresentaw id-domandi in eskussjoni taghhom (fol 84) ghal-liema domandi l-Membr Teknici rrispondew fit 2 ta' Jannar 2017 (fol 101)

Ra id-dokumentazzjoni ulterjuri ppresentata mill-intimat fuq rikjesta tar-rikorreni, ossija Ittra Ufficjali mibghuta lill istess rikorreni fis 27 ta' April 2011 (fol 92).

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

Ra illi, ghalkemm ir-rikorreni kellhom sa' l-1 ta' Marzu 2017 biex jippresentaw is-sottomissjonijiet taghhom, attwalment ippresentawhom fid 19 ta' Mejju 2017 (fol 106).

Ra illi fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2017 il-Bord laqa' t-talba tar-rikorreni 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 fid-19 ta' Lulju 2017 l-intimat ippresenta s-sottomissjonijiet tieghu (fol 112).

Ra illi fis 26 ta' Lulju 2017, l-intimat, debitament awtorizzat mill-Bord, ippresenta kopja tan-Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 14 ta' Frar 2001 (fol 115) kif ukoll id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 6 ta' April 1992 u ppubblikata permezz ta' Avviz Nru 210 fl-10 ta' April 1992 (fol 118).

Ra illi, stante illi l-partijiet ma' talbux illi l-proceduri odjerni jigu decizi skond id-disposizzjoni tal-Kap 573 tal-Ligjiet 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-ligjiet 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 fl-10 ta' April 1992, permezz tal-Avviz Nru 210 fil-Gazzetta tal-Gvern tal 10 ta' April 1992 giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn gie dikjarat illi l-fond nru 37, Sqaq Brittaniku, Nru 2 gewwa Hal Tarxien kienet mehtiega ghal skop pubbliku u ghalhekk kienet ser tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank. (fol 118)

Jirrizulta illi fl-14 ta' Frar 2001 intbghatat in-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fuq imsemmija lir-rikorrenti. (fol 115).

Jirrizulta illi fis 6 ta' Ottubru 2010, permezz ta' Avviz Nru 1006 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis 6 ta' Ottubru 2010, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 3 ta' Settembru 2010, mahruqa ai fini tal-Att I tas-sena 2006, fejn, filwaqt illi saret referenza ghad-Dikjarazzjoni fuq imsemmija datata 10 ta' April 1992, gie dikjarat illi l-kumpens offrut ghal tali fond kien ta' tmient elef, erbgha mija u erbgha u sebghin Euro u sitta u ghoxrin centezm (€8,474.26) ghall-Utile Dominju Perpetwu u sittax-il Euro u tletin centezmu (€16.30) ghad-Dirett Dominju Perpetwu, u dana skond Avviz ta' Ftehim tal-14 ta' Frar 2001. (fol 89)

Jirrizulta illi fis 27 ta' April 2011 ir-rikorrenti, ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, gew mgharrfa illi giet accettata li r-rikorrenti kellhom dritt jircievu l-kumpens ghall-Utile Dominju Perpetwu u ghalhekk gew mgharrfa illi kellhom 21 gurnata sabiex jikkontestaw l-ammont offrut ta' tmient elef, erbgha mija u erbgha u sebghin Euro u sitta u ghoxrin centezm (€8,474.26).

Jirrizulta illi fl-10 ta' Mejju 2011 inbdew il-proceduri odjerni.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-intimat kien qieghed joffri s-somma ta' tmient elef, erbgha mija u erbgha u sebghin Euro u sitta u ghoxrin centezm (€8,474.26) ghall-Utile Dominju Perpetwu tal-fond 37, fi Sqaq Brittaniku, Hal Tarxien, filwaqt illi l-esponenti ma kienux qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qeghdin jitolbu minflok is-somma ta' hamsa u sebghin elf Euro (Euro 75,000).

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Elena Borg Costanzi u l-Perit Alan Saliba, ippresentaw ir-rapport taghhom fit-12 ta' Dicembru 2016 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

PUNT 1: *Minflok fond fil-kwistjoni, illum hemm parti minn qasam ta' Djar tal-Gvern mibni a bazi ta' permess PA00767/93 mahrug mill- Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) ghal twaqqiegh tal-bini ezistenti (inkluz fond fil-kwistjoni) u bini ta' tlett blokki appartamenti fuq zewg sulari u disa' garaxxijiet.*

PUNT 2: *Ghalkemm bhala kejl il-Perit tar-rikorrenti ikkunsidra footprint ta' 67.5 metri kwadri mentri l-Perit ta' l-intimat ikkunsidra 'footprint' ta' 100.98 metri kwadri, mill-pjanti in atti a fol 13/14 jirrizulta illi l-fond fil-kwistjoni kien dar qadima fuq zewg sulari fi sqaq, li tkopri footprint, ta' 67.5 metri kwadri konsistenti f'bitna kif tidhol b'tarag mikxuf ghal fuq b' logga, kamrin taht it-tarag, kamra mal-faccata u zewgt*

ikmamar kontigwi fuq wara fil-pjan terran u kamra bit- 'toilet' u zewgt ikmamar ohra fl-ewwel sular.

PUNT 3: Ghalkemm fl-atti gew prezentati estratti mis- 'South Malta Local Plan' mahrug mill-MEPA fis-sena 2006 dan il-Pjan Lokali ma japplikax ghall-kaz odjern billi dan inhareg diversi snin wara d-dikjarazzjoni origina tas-sena 1992. FI-1992 kienu japplikaw il-Provviediment Temporanzi tas-sena 1988 li jidentifikaw din iz-zona ghal skopijiet residenzjali f' 'Urban Conservation Area' u li a bazi taghhom hareg ill-permess imsemmi PA 00767/93.

PUNT 4: Billi fl-atti ma giex prezentat l-Avviz ta' Ftehim u wisq anqas jirrizulta meta dan giet notifikat lir-Rikorrenti, fit-termini ta' Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Ordinanza Dwar I-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88), I-esponenti qed jikkunsidraw is-sena 2001 jekk jirrizulta li l-Avviz ta' Ftehim tal-14 ta' Frar 2001 kien notifikat lir-Rikorrenti u jekk le, fit-termini ta' Artikolu 18A tal-Ordinanza, qed jikkunsidraw ukol s-sena 2005.

STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu il- lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal- Ordinanza dwar I- Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), 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 ikkunsidrata bhala fond residenzjali kif kienet originarjament, jammonta ghal:

*Fis-sena 2001 Tmienja u erbghin elf Euro (€48,000)
Fis-sena 2005 Sittin elf Euro (€60,000)*

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni ta' l-intimat, l-Membri Teknici ggustifikaw iz-zewgt stimi differenti billi qalu li:

Billi fl-atti ma giex prezentat l-Avviz ta' Ftehim u lanqas ma jirrizulta meta r-Rikorrenti gew notifikat bid-Dikjarazzjoni Presidenzja, l-esponenti Periti Membri hejjew zewgt stimi ghal kull konsiderazzjoni ta' natura legali: (1) wahda daqs li kieku ma nharigx Avviz ta' Ftehim qabel l-01 ta' Jannar 2015 fit-termini ta' Artikolu 18A tal-Kap. 88 (cioe' stima fis-sena 2005) u l-ohra daqs li kieku r-Rikorrenti gew notifikati bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fis-sena 2001 fit-termini ta' Artikolu 27 (1)(b)(i) (cioe' stima fis-sena 2001). Bhala stat tal-propjeta I-esponenti Periti Membri kkunsidraw is-sena 1992 meta nharg et l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali.

Jirrizulta wkoll illi, fuq domandi in eskussjoni tar-rikorrenti, l-Membri Teknici qablu li:

"... l-fond dejjem kien jifforma parti minn zona residenzjali tant li nhargu permessi biex jitwaqqa l-bini ezistenti u minflok jinbnew blok tal-Gvern skont il-permess approvat PA00767/93."

Jirrizulta illi r-rikorrenti gew notifikati bid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta mibghuta lilhom fl-14 ta' Frar 2001, u dana kif jidher mid-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fis 26 ta' Lulju 2017. (fol 115 et seq)

Jirrizulta ghalhekk illi l-valur illi ghandu jitqies huwa dak tas-sena 2001.

Jirrizulta illi, wara illi ghamel il-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijiet ta' l-abbli Membri Teknici tal-

Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha, b'dan illi l-valur ghandu jkun dak tas-sena 2001.

Ikkunsidra

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

- Il-fond ghandu jitqies bhala **art fabrikabli**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa **l-24 ta' April 1992**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija l-10 ta' April 1992.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-fond meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **tmienja u erbghin elf Euro (€48,000)**.
- L-imghax ghandu jiddekorri mil-**24 ta' April 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:

Jiddikjara l-fond meritu tal-kawza odjerna, ossija 37, Sqaq Brittaniku, Hal Tarxien, bhala art fabrikabli.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **tmienja u erbghin elf Euro (€48,000)**.

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-24 ta' April 1992.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati unikament mir-rikorrent.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur