



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 13/15 FDP

Mace Developments Limited
(C 119)

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 fit 23 ta' Lulju 2015 fejn is-socjeta rikorrenti ppremettiet is-segwenti:

Illi, permezz ta' att gudizzjarju tal-11 ta' Mejju 2015 gie mibghut lill-kumpannija esponenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju intimat, filwaqt illi rrefera ghall-Avviz Numru 53 li deher fil-Gazzetta tal Gvern tat-22 ta' Jannar 2015, rigwardanti x-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art f'Marsascala, li hija mmarkata bil-kulur ahmar fuq pjanta, ossija L.D. 190/79/A tal-kejl ta' madwar erbgha mija u hamsa u ghoxrin (425) metru kwadru u li tmiss milli-Majjistral ma' triq pubblika, mil-Lvant u mill-Grigal mad-Ditta Choice Properties Limited u mil-Lbic ma' proprjeta' tal-Kunvent ta' santu Wistin tal-Belt Valletta, jew injieh verjuri, avza lill-kumpannija esponenti Mace Developments Limited (C 119) illi ghal din l-art l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' disat elef u tmien mitt Ewro (€9,800.00) ghall-intier, li minnha s-somma ta' tmint elef u disa' Ewro (€8,009.00) tappertjen gha utile dominju temporanju skond l-istima li hemm msemmija fl-istess imsemmi Avviz li saret mill-Perit Arkitett Joseph Spiteri A. & C. E li kklassifika din stess art bhala agrikola fit-termini tal-istess imsemmi Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi, permezz stess imsemmi att gudizzjarju, l-Kummissarju intimat informa lill-kumpannija esponent illi, fost ohrajn, huwa kien jinstab sodisfatt illi l-istess kumpannija esponenti kellha titolu fuq l-istess art illi jaghtiha d-dritt illi tircievi l-kumpens fl-ammont hawn fuq imsemmi ta' €8,009.00, u li tali kumpens kien gie depozitat f'kont bankarju skond it-termini tal-Artikolu 22 (3) tal-istess Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi, ghal finijiet tal-Artikolu 22 (6) tal-istess imsemmi Kapitolu 88 tal-Ligijiet Malta, l-kumpannija esponenti tiddikjara illi hi m'hijiex qed taccetta l kumpens offrut fil-imsemmi ammont ta' €8,009.00 utile dominju temporanju bhala wiehed adegwat billi, fost ohrajn, skond stima maghmulha mill-Periti Arkitetti George Pullicino u Sebastian Grima, li klassifikaw din l-bhala art fabbrikabli, l-utile dominju temporanju tal-art suriferita istess art huwa tal-valur ta' mitejn u tnejn u disghin elf, sebgha mija u erbghin Ewro (€292,740.00).

Illi ghalhekk, u ghall finijiet wkoll tal-istess imsemmi Artikolu 22 (6) suriferit il-kumpannija esponenti ged dika l-imsemmi €292,740.00 bhala l-kumpens illi, fil-fehma ta stess kumpannija esponenti, huwa dovut lilha ghall-art hawn fuq imsemmija

Ghaldaqstant, il-kumpannija esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex joghgbu jistabbilixxi kumpens dovut u li ghandu jithallas lill-istess kumpannija esponenti ghat-trasferiment b'xiri assolut, bhala liberu u frank, ta' bicca art f Marsascala, tal-kejl ta' madwar erbgha mija u hamsa u ghoxrin (425) metru kwadru, li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mil-Lvant u mill-Grigal mad-Ditta Choice Properties Limited u mil-Lbic ma' proprjeta' tal- Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta, jew irjiegħ verjuri, fl-ammont ta' €292,740.00, jew f'ammont iehor venjuri ta' mhux anqas minn €8,009.00, u dan oltre l-imghax, li ghandu jiddekorri fuq kumpens hekk stabbilit skond l-ligi favur kumpannija esponenti u dan bl-ispejjez kollha kontra l-Kummissarju intimat, u salv kull ordni u direttiva li dan l-istess Bord jidhirlu li tkun xierra u opportuna.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mis-socjeta rikorrenti, ossija l-Ittra Ufficjali datata 11 ta' Mejju 2015 (fol 3), Avviz nru 52 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Jannar 2015 (fol 5) l-valutazzjoni maghmulha mill-perit tar-rikorrenti, ossija il-Periti George Pullicino u Sebastian Grima, datata 13 ta' Lulju 2015 (fol 8) u varji pjanti.

Ra wkoll ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet datata 2 ta' Settembru 2015 fejn qal is-segweni:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 23 ta' Lulju 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ta' tmint elef u disa' Ewro (€8,009.00) ghax-xiri assolut ta' l-utile dominju perpetwu ta' art f'Marsascala kkalssifikata bhala agrikola u qieghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u tnejn u disghin elf, sebgha mija u erbghin Ewro (€292,740.00), liema art qieghdin jippretendu li ghandha tigi kklassifikata bhala fabbrikabli.

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tmint elef u disa' Ewro (€8,009.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Spiteri A. & C.E. fl-Avviz numru 53 fil-Gazzetta tal-Hvern tat-22 ta' Jannar 2015 u skont it-termini tal-Kap 88.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tmint elef u disa' Ewro (€8,009.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal- art fuq imsemmija, liema art ghandha tkun klassifikata bhala agrikola.

Ra illi fis-16 ta' Dicembru 2015, fuq talba tas-socjeta rikorrenti mhux opposta, gew allegati l-atti tar-rikors guramentat 893/14 fl-imsijiet Mace Developments Limited vs Kummissarju tal-Artijiet illi giet ceduta mis-socjeta rikorrenti fit-3 ta' Dicembru 2015 abbazi ta' nota kongunta illi saret bejn il-partijiet dakinhar stess fejn intqal is-segwenti:

NOTA kongjuntiva tal-kumpannija Mace Developments Limited (C 119) u tal-Kummissarju tal-Artijiet.

ILLI permezz taghha I-kumpannija Mace Developments Limited qieghda ccedi l-atti tal-kawza fl-ismijiet hawn fuq premissi, stante illi:

I. Fil-mori tad-differiment il Kummissarju tal-Artijiet nnotifika, b'mod formali, lill-istess Mace Developments Limited bl-avviz ghall-ftehim meritu tal-ewwel talba attrici kif dedotta fir-rikors guramentat promutorju odjern

II. II-kontendenti jaqblu, ghal fini tat-tieni talba attrici kif dedotta fir-rikors guramentat promutorju odjern, illi Kummissarju tal-Artijiet ha pussess tal-art, meritu tal-proceduri odjern nhar it 8 t' Ottubru 1980, u dan anke skond id-deposizzjoni ta' Margaret Falzon tal-4 ta' Marzu 2015.

ILLI, permezz tal-prezenti, kumpannija Mace Developments Limited tiddikjara li hija thallset a saldu mill-Kummissarju tal-Artijiet spejjez gudizzjarji kollha minnha inkors in konnessjoni mal-proceduri odjerni u dan skond it-taxxa ufficjali tad-drittijiet u spejjez gudizzjanji li nharget mir-Registratur tal-Qorti liema spejjez intalbu wkoll stess Mace Developments Limited permezz tar rikors guramentat promutorju odjern.

Sema x-xhieda tal-**Perit George Pullicino** moghtija fis-16 ta' Marzu 2016.

Ra illi fit 13 ta' April 2016 is-socjeta rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tipresenta.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fis-seduta tat 8 ta' Gunju 2016, ossija id-Dikjarazzjoni Presidenzjali datata 12 ta' Awissu 1980 u ppubblikata permezz ta' Avviz nru 464 fit 22 ta' Awissu 1980 (fol 32), kif ukoll l-Istima tal-Perit Oscar Caruana Montalto datata 25 ta' Jannar 1980 fil-valur ta' sebgha u hamsin Liri Maltin (Lm57) (fol 33).

Ra illi fit-8 ta' Gunju 2016 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jipresenta.

Ra illi fit-8 ta' Gunju 2016 il-Bord appunta lill-Periti Joe Briffa u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra illi fil 21 ta' Novembru 2016 il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport tagghom (fol 36)

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 lill-Bord illi ma kienx hemm il-htiega ta' domandi in eskussjoni u ghalhekk il-kawza setghet tithalla ghas-sottomissjonijiet finali.

Ra illi fil 5 ta' Lulju 2017 deher Gordon Camilleri ghas-socjeta rikorrenti illi gharraf lill Bord li ma kienx hemm sottomissjonijiet x'jsiru.

Ra illi fid-19 ta' Lulju 2017 l-intimat ipresenta s-sottomissjonijiet tieghu (fol 49).

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 fit-22 ta' Awissu 1980, permezz tal-Avviz Nru 464 fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-istess data giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn gie dikjarat illi "Bicca art tal-kejl ta' 425 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mil-Lvant u mill-Grigal ma' proprjeta tad-Ditta Choice Properties Limited u mil-Lbic ma' propjeta tal-Kunvent ta' Santu Wistin ta' Valletta" kienet mehtiega ghal skop pubbliku u ghalhekk kienet ser tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank. (fol 32)

Jirrizulta illi fit 22 ta' Jannar 2015, permezz ta' Avviz Nru 53 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-istess data, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 31 ta' Dicembru 2014, mahruqa ai fini tal-Att I tas-sena 2006, fejn, filwaqt illi saret referenza ghad-Dikjarazzjoni fuq imsemmija datata 22 ta' Awissu 1980, gie dikjarat illi l-kumpens offrut ghal tali fond kien ta' disat elef u tmien mitt euro (€9,800) (fol 5)

Jirrizulta illi fil 11 ta' Mejju 2015 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 fl-ammont ta' tmient elef u disat Euro (€8,009) u ghalhekk gew mgharrfa lli kellhom 21 gurnata sabiex jikkontestaw l-ammont offrut.

Jirrizulta illi fit-23 ta' Lulju 2015 inbdew il-proceduri odjerni.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-intimat kien qieghed joffri s-somma ta' tmient elef u disat Euro (€8,009) ghall-Utile Dominju Perpetwu tal-art meritu tal-kawza odjerna li huma kklassifikaw bhala agrikola filwaqt illi l-esponenti ma kienux qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qeghdin jitolbu minflok li l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u tnejn u disghin elf, sebgha mija u erbgħin Ewro (€292,740.00), liema art qeghdin jippretendu li ghandha tigi kklassifikata bhala fabbrikabbli.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Joe Briffa u Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport tagħhom fil-21 ta' Novembru 2016 u ghamlu s-segħenti osservazzjonijiet:

Il-Membri teknici ezaminaw il-process, raw id-dokumenti ippresentati mir-rikorrenti kif ukoll dawk mill-intimat u skond il-para 18A tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jidhrilhom illi l-valur tagħha ghandu jkun ibbazat fl-1 ta' Jannar 2005.

Barra mill-pjanti esebit Membri Teknici qed jannettu 'aerial photo' datat 1978 fejn ged jimmarkaw l-art inkwistjoni. Huma hadu inkonsiderazzjoni tac-cirkostanzi u tal

interpretazzjon mid-dokumenti esibiti ta' kif kien zvilupp fl-1980 meta harget I- ewwel dikjarazzjoni tal-President u filwaqt li appllikaw sa fejn setghu jillokalizzaw I-izvilupp tal-bini fl-akwati fl-1980 skont ordinanza nvigore ma jirrizultalhomx illi l-art inkwistjoni taqa, fil-limiti ta' 'built up area' u ghaldaqstant ma tikkwalifikax art fabbrikabbli.

F'dan kaz appllikaw parti tal-ordinanza fejn huwa specificat illi biex art tkun fabbrikabbli irid ikollha faccata fuq triq pubblika u tkun fil-limiti ta' built up area. Fic-cirkostanzi odjerni built up area' tigi appllikabbli f'kaz ill t-triq li art ghandha faccata, u zviluppabbli fuq zewg nahat, trid f'medda ta' 274 metri fejn tkun tinsab I-art inkwistjoni, din il-medda ta' 274 metri tul trid tkun tkun almenu zviluppata 50%, u dan mhux kaz.

Fic-cirkostanzi il-Membri Teknici qeghdin jistmaw bhala agrikola fl'0intier ta' din il-bicca art fl-1 ta' Jannar 2005 tiswa is-somma ta' Ewro ghaxart elef, sitt mija u hamsa u ghoxrin (€10,625), bir-rata ta' €25 kull metru kwadru.

Jirrizulta illi domandi in eskussjoni ma sarux.

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-konsiderazzjonijiet minnhom maghmulha.

Ikkunsidra

Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwentu konkluzjonijiet:

- L-art ghandha titqies bhala **art agrikola**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**5 ta' Settembru 1980**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija t-22 ta' Awissu 1980.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-fond meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' ghaxart elef, sitt mija u hamsa u ghoxrin Euro (€10,625), bir-rata ta' €25 kull metru kwadru.
- L-imghax ghandu jiddekorri mil-**5 ta' Settembru 1980**.

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 bicca art tal-kejl ta' 425 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mil-Lvant u mill-Grigal ma' proprjeta tad-Ditta Choice Properties Limited u mil-Lbic ma' proprjeta tal-Kunvent ta' Santu Wistin ta' Valletta, bhala art agrikola.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **ghaxart elef, sitt mija u hamsa u ghoxrin Euro (€10,625)**, bir-rata ta' €25 kull metru kwadru.

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-5 ta' **Settembru 1980**.

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