Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

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

Seduta taʼ nhar l-Erbgha tmienja (8) taʼ Novembru 2017

Rikors Numru 1/16 FDP

Maria Bonello (ID 82550G), Salvina Ballucci, Jane Axiaq kemm f'isimha proprja kif ukoll ghan-nom ta' hutha imsiefra Giorgia Axiaq, Nikolina Farrugia u Helen Tabone

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-2 ta' Frar 2016 fejn ir-rikorrenti ppremettew is-segwenti:

llli permezz ta' Avviz numru tliet u tmenin (386) fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta (6) ta' Mejju tas sena elfejn u hmistax (2105) il-Gvern ta' Malta espropja propjeta' tar-rikorrenti;

llli din il-propjeta' tar-rikorrenti hija dik fic-Cittadella fir-Rabat, Ghawdex tal-kejl ta' erbgha mija u tnejn u sittin metri kwadri (462m.k.) u li tmiss mit Tramuntana u mill-Punent ma triq pubblika u minn miss nofsinhar ma propieta' ta' terzi jew iriieh verjuri u liema propjeta' hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala Plot D1 fuq il pjanta u bin-numri elfejn u tnax, underscore, sitt mija u wiehed u tletin, underscore, ittra A, underscore, numru wiehed (P.D. No.2012_631_A_1) u li tifforma parti minn art akbar li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala Plot D fuq i-pjanta blittri P.D. u bin-numru elfejn u tnax, underscore, sitt mija u wiehed u tletin (P.D. No.2012_631);

Illi l-intimat Kummissarju Artijiet permezz ta' ittra ufficjali ipprezentata fir-Registruta' dan il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet offra is-somma ta' sebgha u hamsin elf, tminn mija u sebghin euro (57,870 euro) ghall-porzjon art li hija propjeta' tar-rikorrenti. II-Kummissarju fl-istess ittra ibbaza l-offerta tal-tieghu fuq stima li saret mill-Perit Joseph Spiteri li klassifika l-art bhala agrikola fit-termini tal-Kap 88 Ligijiet ta' Malta;

Illi wara li rikorrenti pprezentaw id-dokumenti kollha necessarji tramite il-legali taghhom lill-Kummissariu tal-Artijiet iddikjara li ma hemmx kontestazzjoni li huma l-propjetarji ta' din il-porzjon art indikata hawn fuq;

Illi r-rikorrenti ma jabqlu xejn mal-istima tal-perit Joseph Spiteri u l-offerta li saritilhom ghal din l-art l-ewwel u qabel kollox ghaliex din l-art li giet espropjata ma hijiex arts agrikola izda hija art fi prime site fic-Cittadella fir-Rabat, Ghawdex;

llli ai termini tal-Artiklu 22 tal-Kap 88 tal-Ligjiet ta' Malta r-rikorrenti qed jippretendu kumpens ta' erbgha mija u tnejn u sittin elf euro (462,000 euro) u dan anke tenut kont ta' kumpens li thallas ghal artijiet ohra fl-istess zona tac-Cittadella kemm gewwa s-swar kif ukoll ezatt barra s-swar;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti, filwaqt li qed jirrifiutaw l-offerta li saret mill-Kummissarju intimat qed jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jiddikjara li l-kumpens gust ghall-art li kienet propjeta taghhom huwa minn ammont ta' erbgha mija u tnejn u sittin elf euro (462,000 euro) jew ammont iehor li jigi determinat dan il-Bord wara li jisma' l-provi kollha li hemm bzonn.

Ra r-risposta tad-Direttur tal-Artijiet datata 16 ta' Marzu 2016 fejn qal is-segwenti:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 2 ta' Frar 2016 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ta' sebgha u hamsin elf, tminn mija u sebghin euro (€ 57,870) ghax-xiri assolut ta' porzjoni art fic-Cittadella, fir-Rabat, Ghawdex tal-kejl ta' erba mija u tnejn u sittin metru kwadru (462 mk) u qieghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' erba mija u tnejn u sittin Euro Euro (€ 462,000).

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' sebgha u hamsin elf, tminn mija u sebghin euro (€ 57,870) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Spiteri A. & C.E. fl-Avviz numru 386 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Mejju 2015 u skont it-termini tal-Kap 88.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' sebgha u hamsin elf, tminn mija u sebghin euro (€ 57,870) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal- art fuq imsemmija.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat, ossija Avviz Nru 386 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas 6 ta' Mejju 2015 (fol 9) kif ukoll pjanti annessi.

Ra l-affidavit ta' **Maria Bonello** ippresentat fit 8 ta' Gunju 2016 (fol 27)

Ra id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti li tinkludi Avviz Nru 386 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas 6 ta' Mejju 2015 (fol 19), Ittra Ufficjali datata 18 ta' Jannar 2016 mibghuta mill-intimat lir-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap 88 (fol 22), stima tal-Perit Emanuel Vella datata 3 ta' Gunju 2016 (fol 25) u pjanti.

Ra illi fit-8 ta' Gunju 2016 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi sabiex jassistuh.

Semghet ix-xhieda tan-**Nutar Marisa Grech**, moghtija fit 12 ta' Ottubru 2016 in rappresentanza ta' l-intimat u prodotta mir-rikorrenti u rat id-dokumentazzjoni minnha ppresentata, ossija Avvizi u Dikjarazzjoni tal-President ohra relatati ma' propretajiet adjacenti lkoll gewwa c-Cittadella.

Ra illi fit 12 ta' Ottubru 2016 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fit 18 ta' Jannar 2017 l-intimat ippresenta serje ta' dokumentazzjoni, inkluz id-Dikjarazzjoni tal-President gia fuq imsemmija, l-Istima tal-Perit Spiteri datata 14 ta' Ottubru 2014 (fol 63) u stima ohra aktar recenti fejn l-art originali giet maqsuma f'zewgt porzjonijiet, li wahda minnhom hija l-bicca art meritu tal-kawza odjerna (fol 65).

Ra illi fit-18 ta' Jannar 2017 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit 22 ta' Frar 2017 il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom.

Ra illi fil 15 ta' Mejju 2017 l-intimat ippresenta d-domandi in eskussjoni tieghu (fol 74) li ghalih huma rrispondew fit 28 ta' Gunju 2017 (fol 76)

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 il-partijiet gharrfu lill-Bord illi ma kienx hemm il-htiega ta' domandi in eskussjoni u ghalhekk il-kawza setghet tithalla ghas-sottomissjonijet finali, bir-rikorrenti jiddikjaraw illi kienu qed jistriehu fuq il-provi illi kien hemm.

Ra illi fid-19 ta' Lulju 2017 l-intimat ippresenta s-sottomissjonijet tieghu (fol 79).

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 fis-6 ta' Mejju 2015, permezz tal-Avviz Nru 386 fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-istess data giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn gie dikjarat illi "Bicca art tal-kejl ta' 692 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana u mill-Punent ma' triq pubblika u mil-Lvant ma' proprjeta tal-Gvern jew irjieh verjuri" liema art giet immarkata bhala plot "D", kienet mehtiega ghal skop pubbilku u ghalhekk kienet ser tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank. (fol 9)

Jirrizulta illi r-rikorrenti huma sidien ta' porzjon ta' tali art tal-kejl ta' 426 metri kwadri illi giet indikata bhala Plot D1.

Jirrizulta illi fit 18 ta' Jannar 2016 ir-rikorrenti, ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, gew mgharrfa illi giet accettata li r-rikorrenti kellhom dritt jircievu l-kumpens ghall-porzjon ta' art

immarkata Plot D1 fl-ammont ta’ sebgha u hamsin elf, tminn mija u sebghin euro (€ 57,870) u ghalhekk gew mgharrfa llli kellhom 21 gurnata sabiex jikkontestaw l-ammont offrut.

Jirrizulta illi fit-2 ta’ Frar 2016 inbdew il-proceduri odjerni.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi, ippresentaw ir-rapport taghhom fit-22 ta' Frar 2017 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: II-propjeta fil-kwistjoni tikkonsisti f’art li fuqha hemm xi 'ruins' ta' bini qadim. Skont il-Gozo and Comino Local Plan mahrug mill-Awtorita tal-lppjanar fis-sena 2006, il-parti ta' din il-propjeta li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq San Guzepp u mill-Punent ma' Triq Pubblika b'keji ta' 337 metri kwadri tinsab f 'Archeological Site mentri l-kumplament tal-art li tmiss mill-Lvant ma' Triq Melite Bernardo (li tinsab qalb il-bini) b'keji ta' 125 metri kwadri tinsab fic-‘Cittadella Built-up Core'. Ghalkemm skont l-istess Pjan Lokali, ic-Cittadella tinsab kollha kemm hi barra miz-zona ta' zvilupp, l-esponenti Membri Teknici ma jaqblux li din il propjeta ghandha tigi kkomparata ma' art vergni li tinsab barra miz-zona ta' zvilupp billi I-propjeta fil kwistijoni hija 'Bini Storiku' kif definita fl-Ordinanza dwar I-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta) billi hija skedata mill-Awtorita tal-Ippjanar u l-kwalita ta' din il-propjeta mhux stabbilit bl-Artikolu 18 tal-Ordinanza, billi dan l-Artikolu jeskludi 'Bini Storiku'. Skont I-istess Ordinanza, il-valur tal-propjeta in ezami huwa stabbilit bl-Artikolu 22(11)(aa)(i) li jispecifika li f’kaz ta' bini storiku valur tieghu ghandu jigi kkalkulat bhala "jekk mibjugh fis-suq miftun bil-kundizzjoni li I-uzu li jista jsir minnu jkun limitat ghal finijiet edukattivi, turistici jew kulturali u minnu ghandu jitnaqqas I-ammont mentieg biex il- bini storiku jigi restawrat skont linji gwida internazzjonali accettati u standards' ta artigianat u prattika sabiex jingieb xieraq gnal dak I-uzu edukattivi turistiku jew kulturali”. Ghalkemm bin shih fuq il-post ma jezistix imma hemm biss 'ruins' tal-hitan qodma, I-esponenti jikkunsidraw li din il-propjeta tista tigi zviluppata ghall-istat ta' bini li fih kienet qabel, tant li fuq il-parti li tmiss ma' Triq Melite Bernardo hareg permess mill-Awtorita tal-lppjanar (Referenza PA00070/13) ghall-bini ta' ‘Restoration Workshop’. Ghalhekk, il-valur ta' din il-propjeta huwa valur tal-art bil-possibilta li fuqha jsir bini ghal uzu edukattiv, turistiku jew kulturali*
>
> *PUNT 2 - UZU TAL-ART: L-uzu li jista jsir minn din l-art huwa ghal finijiet edukattivi, turistici jew kulturali kemm kif stabbilit fl- Ordinanza u kif ukoll kif stabbilit mill-Awtorita tal-lppjanar kif spjegat fil-paragrafu precedenti.*
>
> *PUNT 3 - DATA TAL-ISTIMA Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta I-Att Gudizzjarju tat-18 ta' Jannar 2016 gie notifikat lir-Rikorrent billi r-Rikorrenti wiegbu ghal dan I-Att Gudizzjarju permezz ta' dan ir-Rikors fit-02 ta' Frar 2016, fit-termini ta' Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Ordinanza Dwar I-Akkwist ta' Artijiet ghal skopijiet Pubblici (Kap 88) il-valur tal-propjeta qed jigi kkunsidrat fiz-zmien ta' Jannar 2016.*

PUNT 4 - OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI

A. Avviz numru 283 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-08/04/2015 fejn gie offrut kumpens ta' €1,764.71 kull metru kwadru ghal propjeta fl-i stess Triq Melite Bernardo li kellha strutturi mibnija fugha

B. F'dawn I-atti gew kwotati wkoll Avvizi numri 383/384/385/387/388 ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tas- 06/05/2015 fejn gie offrut kumpens bejn €131 u €138 kull metru kwadru ghal propjeta simili fl stess Cittadella.

Madankollu, kif indikat hawn fuq, dan il-kumpens huwa bbazat fuq art agrikola u mhux fuq 'bini storiku' kif definit fl- Ordinanza.

L-Esponenti Membri Teknici huma tal-opinjoni li ghandha tigi adottata rata ta <u>€750 kull metru kwadru</u> ghall-art in ezami tenut kont il-fatt illi sabiex isir bini fuq l-istess propjeta jkunu ispejjez relattivament ghaljin minhabba restrizzjonijiet fl-access, billi jridu jsiru f zona turistika b'limitazzjonijiet stretti fuq l-andament tax- xoghlijiet u kif ukoll billi jridu jsiru b'materjali u disinji tradizzjonali.

PUNT 5 STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu il-lokalita u kif ukoll id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza u bhala rizultat huma tal-opinjoni li l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament f Jannar 2016 jammonta ghal tlett mija u sitta u erbghin elf u hames mitt Euro (€346,500). ekwivalenti ghal €750 kull metru kwadru.

Jirrizulta illi domandi in eskussjoni saru mill-intimat.

Fuq domanda dwar kummercjalita' tal-bini storiku u jekk jesistux tali bini, l-Esperti Teknici qalu:

Iva, jezisti s-suq ghal dan it-tip ta' bini storiku cioe' art li fuqha jista jsir bini ghal uzu edukattiv, turistiku jew kulturali partikolarment meta dan il-bini storiku jkun fil-galba ta zona turistika bhalma hi l-art fil-mertu tal-kaz odjern li ti nsab fil-qalba tac-Citadella fir-Rabat, Ghawdex. Il prezz li wiehed jistenna li jircievi kemm-il darba jbiegh dan it-tip ta' sit huwa ta' €750 kif stmat esponenti Membri Teknici

Fuq domanda dwar jekk l-Esperti Teknici hadu konsiderazzjoni tar-restrizzjonijiet t'access, l-Espert Teknici kellhom dan x'jghidu:

Kieku ma kienx hemm: (a) ir restrizzjonijiet fl-access; (b) il-limitazzjonijiet stretti fuq l-andament tax-xoghlijiet billi dawn iridu jsiru f zona turistika u (c) il-limitazzjonijiet fl--uzu tal- materjali u d-disinji tradizzjonali meta din l-art tigi zviluppata, il-valur kien jitla sa €1,200 kull metru kwadru, cioe' €450 kull metru kwadru izjed li minnhom €150 kull metru kwadru huma dovuti ghar-restrizzjonijiet fl-access biss.

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:

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

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta’ l-art ghandu jitqies illi huwa l-**20 ta’ Mejju 2015**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija s-6 ta’ Mejju 2015.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-fond meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta’ ghal tlett mija u sitta u erbghin elf u hames mitt Euro (€346,500) ekwivalenti ghal €750 kull metru kwadru.

- L-imghax ghandu jiddekorri mil-**20 ta’ Mejju 2015**.

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 fic-Cittadella fir-Rabat, Ghawdex tal-kejl ta’ erbgha mija u tnejn u sittin metri kwadri (462m.k.) u li tmiss mit Tramuntana u mill-Punent ma triq pubblika u minn miss nofsinhar ma propieta' ta' terzi jew iriieh verjuri u liema propjeta' hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala Plot D1, bhala art fabrikabbli.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **tlett mija u sitta u erbghin elf u hames mitt Euro (€346,500)** ekwivalenti ghal €750 kull metru kwadru.

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-**20 ta’ Mejju 2015**.

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