Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

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

Seduta taʼ nhar l-Erbgha tmienja u ghoxrin (28) taʼ Frar 2018

Rikors Numru 11/16 FDP

Philip Cauchi (ID 101533M), Joseph Cauchi (ID 935345M), Margaret Gatt (ID 312235M), Mary Frendo (ID 55950M), Mary Rose Bugeja (ID 72042M), Doris Caruana (ID 79744M) f'isimha propju u bhala prokuratrici tal-assenti Carmelo sive Charles Cauchi Oreste Cauchi (ID 422539M) u Maria Cilia (ID 656433M) armla u eredita' Filippu Cilia

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 fit 3 ta' Novembru 2016 fejn ir-rikorrenti ppremettew is-segwenti:

> *Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 12 ta' Ottubru 2016 kopja Dok A, li bis-sahha tieghu offrilhom is somma ta' sitt elef, mitejn disgha u tmenin Euro u wiehed u tletin centesmi (€6,289.31) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art iz-Zebbug, propjeta taghhom tal-kejl ta' circa 2,063.82m2 murija mmarkata bl-ikhal u bin-numru 4B fuq il pjanta LD 140/71, kopja annessa mad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Numru 605, Gazzetta tal- Gvern tas-16 ta' Gunju 2016, kollox ma' Dok A, u konsiderata bhala art agrikola.*
>
> *Illi esponenti m'humiex qeghdin jaccettaw il-klassifikazzjoni tal-art bhala kollha art agrikola izda jinsistu li hija fabbrikabbli kwantu ghal 1,167.50m2 u agrikola kwantu ghal komplament a' tenur tal parametri tal-Artiklu 18 Kap 88 kif kif kienu fid-data tal pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-President dwar l-espropju.*
>
> *Ghalhekk mhumiex qeghdin jaccettaw I-offerta ta' €6,298.31 u qeghdin jitolbu minflok is-somma ta' erba mija sitta u hamsin elf u erba mija wiehed u sittin Euro, (€456,461) u dana skond l-istima tal-AIC Godwin Abela hawn annessa bhala Dok B.*

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

Ra l-Ittra Ufficjali ta' l-intimat mibghuta a tenur tal Artikolu 22 tal Kap 88 fit 12 ta' Ottubru 2016 (fol 3), l-Avviz Nru 605 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-16 ta' Gunju 2016 (fol 5), il-valutazzjoni maghmulha mill-perit tar-rikorrenti, ossija il-Perit Godwin Abela, datata 8 ta' Mejju 2015. (fol 9)

Ra wkoll ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 23 ta' Novembru 2016 fejn qal is-segwenti:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 12 ta' Ottubru 2016 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta' €6,289.31ghall-porzjon art tal-kejl ta' cirka 2,063.82 f'Haz Zebbug lilhom offrut mill-awtorita kompetenti u qedghin jippretendu li ghandha tigi kklassifikata bhala fabrikabbli in kwantu ghal 1,167.50 metri kwadri u agrikola kwantu ghal kumplament;

Illi 1-esponent qieghed jibqa' jsostni li, kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta'€6,289.31u li l-art meritu tal-kawza odjerna hija agrikola fl-iterjieta taghha u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A. & C.E. fl-Avviz numru 605 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-16 ta' Gunju 2016 u skont it-termini tal- Kap. 88.

Ghaldagstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddikjara l-propjeta meritu tal-kawza odjerna bhala fl-interjieta taghha agrikola u jiffissa l-ammont ta' €6,289.31 bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija.

Ra illi fit-18 ta' Jannar 2017 il-Bord qabbad lill-Periti Elena Borg Costanzi u Alan Saliba sabiex jassistuh fil-kawza odjerna.

Ra illi fit-18 ta' Jannar 2017 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fl-24 ta' Mejju 2017 l-intimat gharraf illi l-atti kienu ser jigu assunti mill-Awtorita' tal-Artijiet u ghalhekk talab korrezzjoni fl-atti f'dana is-sens, liema korrezzjoni giet debitament awtorizzata.

Ra illi fl-24 ta' Mejju 2017 il-partijiet qabblu illi l-kawza setghet tithalla ghall-presentata tar-rapport tal-Membri Teknici.

Ra illi fit-28 ta' Gunju 2017 il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom. (fol 24)

Ra illi fit 22 ta' Awissu 2017 ir-rikorrenti ppresentaw id-domandi taghhom in eskussjoni (fol 32), ghal liema domandi l-Membri Teknici rrispondew fit-13 ta' Settembru 2017 (fol 37).

Ra illi fis-27 ta' Settembru 2017 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet.

Ra illi fit-8 ta' Novembru 2017 ir-rikorrenti ippresentaw s-sottomissjonijet taghom (fol 41).

Ra illi fil-31 ta' Jannar 2018 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, fil-31 ta’ Jannar 2018 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fit-23 ta’ Marzu 1965, saret Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali fejn gie dikjarat illi l-art tal-kejl ta’ 2,063.82 metri kwadri, li tmixx minn Nofsinhar in parti ma’ propjeta ta’ Salvatore Caruana Dingli u in parti ma’ propjeta ta’ Alfred Spiteri u mill-Punent ma’ propjeta ta’ Philip Cilia u ohrajn jew irjieh verjuri kien mehtieg ghal skop pubbilku u ghalhekk kien ser jigi akkwistat b’titolu ta’ xiri assolut bhala liberu u frank.

Jirrizulta illi fis-16 ta’ Gunju 2016, giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern id-Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta permezz ta’ Avviz Nru 605, in segwitu ghal fuq imsemmija Dikjarazzjoni u ai fini tal-Att Nru 1 tas-sena 2006, fejn gie dikjarat illi l-kumpens offrt ghall-fond kien ta’ sitt elef, mitejn u disgha u tmenin Euro u wiehed u tletin centezmu (€6,289.31) ekwivalenti ghal Lm2,700 skond l-Avviz tal-Ftehim datat 7 ta’ April 2000. (fol 5)

Jirrizulta illi fit-12 ta’ Ottubru 2016 intbghatat Ittra Ufficjali lir-rikorrenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, fejn gew mgharrfa illi kellhom 21 gurnata sabiex jikkontestaw l-ammont offrut ta’ sitt elef, mitejn u disgha u tmenin Euro u wiehed u tletin centezmu (€6,289.31) (fol 3)

Jirrizulta illi fit-3 ta’ Novembru 2016 inbdew il-proceduri odjerni.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Alan Saliba u l-Perit Elena Borg Costanzi ippresentaw ir-rapport taghhom fit 28 ta’ Gunju 2017 u kellhom dan x’jghidu:

> *PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni hija fil-prezent okkupata b'parti kbira mill- ‘ground' tal-futbo 'tal-Infetti' f’Haz Zebbug u tinsab kantuniera bejn Triq Filippu Calleja u Triq Lorenzo Gafa. Billi kif issemma hawn fuq jirrizulta li fis-sena 1965 kienet harget Dikjarazzjoni ohra, skont id-dispozizzjoni tranzitorja f’Artikolu 9 (2)(b) tal-Att I tal-2006 fl-Ordinanza dwar I-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali (cioe' s-sena 1965) skont il-kriteriji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe' dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area'. Mill- pjanta tas-sena 1971 fol. 8 u mill-pjanta u aerial photo' tas sena 1967 annessi mar-rapport tal-Perit tar-Rikorrenti, jirrizulta li din I-art tikkwalifika kollha kemm hi bhala art Agrikola fit-termini tal-ligi billi fi-istess zmien din l-art ma kelliex faccata fuq triq ezistenti.*

PUNT 2 - DATA TAL-STIMA: Billi jirrizulta u mhux kontestat li kien hareg Avviz ghall-Ftehim dwar I-istess art fis-07 ta' April 2000, skont id-dispozizzjoni tranzitorja f Artikolu 9(2)(b) tal-Att l tal-2006 fl-ordinanza dwar I-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-valur tal-art qed jigi kkunsidrat fid-data tas-07 ta' April 2000.

PUNT 3 - OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI:

A. Skont Sentenza ta' dan il-Bord tat-18 ta' Novembru 2015 (Rikors Numru 15/2005FDP) inghata kumpens ta' €20 kull metru kwadru ghal bicca art simili pero f'Birkirkara a bazi tas-sena 2001.

B. Skont Sentenza ta' dan Bord tas-27 ta' Jannar 2016 (Rikors Numru 26/2000FDP) inghata kumpens ta' €20 kull metru kwadru ghal bicca art simili pero fil-Mosta a bazi tas sena 2000.

L-esponenti jikkunsidraw iI-valur tal-art in ezami fis-sena 2000 kien simili ghall-valur tal-artijiet hawn fuq citati ghalkemm dawn jinsabu f'lokalitajiet differenti ta' Birkirkara u I-Mosta billi l-valur ta' art Agrikola ma kienx ivarja bejn dawn il-lokalitajiet. Ghalhekk, qed tigi applikata rata simili ta' €20 kull metru kwadru.

PUNT 4 - STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza dwar I-Akkwist tal-Artijiet (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din l-art b'kejl ta' 2.063.82 metri kwadri kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data tas-07 ta' April 2000 ikkunsidrata bhala Agrikola kif hawn fuq indikat jammonta ghal €20 kull metru kwadru u cioe' wiehed u erbghin elf, mitejn u sitta u sebghin Euro u erbghiuna centezmu (€41,276.40)

Jirrizulta illi, fuq domandi in eskussjoni tar-rikorrenti, l-Membri Teknici kkonfermaw illi l-art kellha tigi kklassifikata bhala agrikola ghax ma kellhiex faccata fuq it-triq, ghalkemm kienet vicin ta' zona zviluppata.

Jirrizulta illi, wara illi ha nota tar-rapport tal-Membri Teknici, li jinkludi kemm operazzjonjiet paragunabbli kif ukoll motivazzjonijiet, 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:

- Il-fond ghandu jitqies bhala **art agrikola**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa is-**6 ta' April 1965**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali originali, ossija it-23 ta' Marzu 1965.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta’ **wiehed u erbghin elf, mitejn u sitta u sebghin Euro u erbghiuna centezmu (€41,276.40)** kalkolabbli bir-rata ta’ Ewro 20/m2.

- Tenut kont tat-trapass esagerat bejn it-tehid tal-art u l-proceduri odjerni, l-imghax ghandu jiddekorri mis-**6 ta’ April 1965**.

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 bhala art agrikola.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghal art meritu tal-kawza odjerna fl-ammont ta' **wiehed u erbghin elf, mitejn u sitta u sebghin Euro u erbghiuna centezmu (€41,276.40)** kalkolabbli bir-rata ta’ Ewro 20/m2

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mis-6 ta’ April 1965 sad-data tal-pagament effettiv.

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