Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 6/16 FDP

Nicholas Bianchi (ID 528860M) f'ismu personal u bhala mandatarju ta' Colin Huber (CIR Reg 881726204), ta Christopher Huber (CIR Reg 887726006) u ta' John Huber (CIR Reg 887726105), Dorothy Trapani Galea Feriol (ID 766332M), Igino Trapani Galea Feriol (ID 647842M), Andre Bianchi (D 629462M), Annamaria Tabone Bianchi (D 386367M), Bettina Azzopardi (ID 289372M), Michael Trapani Galea Feriol (ID 103774M), Greta Apap Bologna (ID 140077M), Paul Trapani Galea Feriol (D 345180M) u Nicholas Trapani Galea Feriol (ID 417282M)

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 ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fil-15 ta' Gunju 2016 fejn ir-rikorrenti talbu s-segwenti:

> *Illi esponenti, fil-vesti taghhom ta' sidien gew notifikat b'att gudizzjarju tal-24 ta Meiju 2016 fejn huma gew informati mill-Kummissarju tal-Artijiet li, wara li ghamel referenza ghal Avviz numru 463 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta Meiju 2016 ghax-xiri b'titolu assolut bhala liberu u frank ta' art fabrikabbili f'Birzebbuga tal-kejl ta' madwar mitejn u hmistax l-metru kwadru (215m) li giet deskritta bhala li tmiss mil-Lvant, mix-Xlokk u mill-Punent ma Triq Pubblika, jew riieh verjuri kif indikata fil-land drawing P.D. 2014_904A u li ghal tali tehid kien qed joffri kumpens ta €95,000.*
>
> *Illi esponenti ma jaqblux ma dan kumpens u jsostnu illi l-kumpens ghandu jkun ta' €800,000 tenut kont l-uzu, kejl u lokalita tal-art in kwistjoni.*
>
> *Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir rispett li dan il-Bord joghgbu:*

1) Jistabbilixxi l-kumpens gust u xieraq ghal tali proprietajiet indikati f dan r-rikors ghall-finijiet u effetti kollha tal-Artikolu 22 tal-Kapitolu 88.

2) Tikkundanna lill-intimat ihallas l-imghaxijiet b'rata u metodu li jigu stabbiliti minna dan l-Bord fuq l-ammont likwidat b'effett minn Ottubru 1973 sad-data ta' pagament effettiv.

3) Jahtar nutar sabiex jippublika l-att opportun, kuratur sabiex iirrapresenta l-eventwali kontumaci u jiffissa l-gurnata hin u lok ghal publikazzjoni tal-kuntratt opportun

Ra l-Ittra Ufficjali ta' l-Awtorita' Intimata datata 24 ta' Mejju 2016 (fol 3) u l-Avviz nru 463 ippubblikata fil-11 ta' Mejju 2016 (fol 6).

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fis 6 ta' Lulju 2016 fejn sostna is-segwenti:

Illi esponent gie notifikat bir-rikors datat 15 ta' Gunju 2016 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn in-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta' €95,000 ghall-porzjon art hekk kif deskritta fir-rikors promotur lilhom offrut mill-awtorita kompetenti u qieghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' tmien mitt elf Ewro (€800,000);

Illi 1-esponent qieghed jibqat jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammonti ta' hamsa u disghin elf Ewro (€95,000) u dana skont l-istimi tal-Perit Arkitett Michael Schembri A. & C.E. fl-Avviz numru 463 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Mejju 2016 u skont it-termini tal-Kap. 88.

Illi l-esponent qieghed jirrispingi ukoll il-pretensjoni tar-rikorrenti li l-imghax ikun pagabbli sad-data tal-pagament effettiv u dana stante li kif ser jigi m uri fil-mori tal-kawza, l-esponent isostni li l-imghax ghandu jkun pagabbli sad-data tat-trasferiment effettiv u cioe sal 11 ta' Mejju 2016.

Ghaldagstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' hamsa u disghin elf Ewro (€95,000) bhala kumpens gust ghall-espropriju tal-art fuq imsemmija u jiddikjara li kwalumkwe imghax ghandu jigi likwidat sad-data tat-trasferiment effettiv.

Ra illi fis-6 ta' Lulju 2016 il-partijiet qablu illi l-provi kollha prodotti fil-kawza 17/15 fl-ismijiet "*Dorothy Trapani Galea Feriol vs Kummissarju tal-Artijiet*" ghandhom japplikaw ghall-kaz odjern.

Ra illi fis-6 ta' Lulju 2016, il-Bord innomina lill-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra illi fil 5 ta' Ottubru 2016 ir-rikorrenti ippresentaw permess mahrug mill-PAPB fl-24 ta' Awissu 1966 (fol 17).

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

Ra illi fit-23 ta' Novembru 2016 l-intimat iddikjara illi ma kellux provi x'jippresenta.

Ra illi fit 18 ta' Jannar 2017, il-Membri Teknici tal-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom (fol 21).

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ppresentati fl 14 ta' Frar 2017 (fol 27), illi ghalihom l-Membri Teknici rrispondew fl-20 ta' Frar 2017 (fol 32) wara hadu in konsiderazzjoni pjanti esebiti mir-rikorrenti fis 16 ta' Frar 2017 (fol 28).

Ra id-domandi ulterjuri tar-rikorrenti, illi din id-darba saru tramite Affidavit tal-Perit Nicholas Bianchi ippresentat biss fl-atti tal-Rik Nru 17/15, li mieghu kellu anness tlett Building Development Schemes li ghalih il-Membri Teknici rrispondew fl-10 ta' Mejju 2017 (fol 40).

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fl 1 ta' Marzu 2017 (fol 37), illi ghalihom l-Membri Teknici rrispondew fl-10 ta' Mejju 2017 (fol 38).

Ra illi fl-24 ta' Mejju 2017 l-intimat talab illi kwalsiasi referenza ghall-isem Kummissarju tal-Artijiet issa jinqara bhala l-Awtorita' tal-Artijiet wara illi l-Awtorita' assumiet l-atti tal-kaz, liema talba ntlaqghet dakinhar stess.

Ra illi fl 24 ta' Mejju 2017 il-kawza thalliet ghal-ppresentati tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentata fit 28 ta' Settembru 2017.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-Awtorita' intimata ippresentata fit-8 ta' Novembru 2017.

Ra illi fit-8 ta' Novembru 2017, il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Jannar 2018.

Ra illi fil-31 ta' Jannar 2018 il-Bord iddiferixxa l-kawza ghas-sentenza ghallum stante illi miexja flimkien mal-kawza 17/15 illi qed tigi deciza llum stess ukoll.

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).

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil-11 ta' Mejju 2016, wara decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru 2014, giet ippubblikata, permezz ta' Avviz Nru 463 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Mejju 2016, id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta illi fiha gie dikjarat illi l-ary tal-kejl ta' madwar 215 metrikwadri li tmiss mill-Lvant, mix-Xlokk u mill-Punent ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, kienet mehtiega ghal skop pubbliku u ghalhekk kienet qed tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut versu kumpens ta' €95,000.

Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 24 ta' Mejju 2016 mibghuta mill-intimat a tenur tal-Artikoliu 22 tal-Kap 88, r-rikorrenti gew mgharrfa b'tali avviz u eventwalment ghamlu l-azzjoni odjerna.

Jirrizulta, mill-atti tal-kawza Kostituzzjonali Rik Nru 37/2012 fl-ismijiet 'Igino Trapani Galea Feriol et vs Kummissarju tal-Artijiet et" fuq imsemmija u annessi mal-process Rik Nru 17/15, illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tad-19 ta' Ottubru 1973, l-fond Nru 1, Alphonse Maria Galea Street, Birzebbugia, illi hija kontigwa ghall-art meritu tal-kawza odjerna, gie dikjarat mehtieg ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' pussess u uzu (Rik 37/12 PA fol 6).

Jirrizulta illi l-art l-ohra, meritu tal-Avviz Nru 55, u anke din kontigwa ghall-art meritu tal-kawza odjerna, ghalkemm fil-pussess tal-intimat, baqa' qatt ma sar xi tip ta' Dikjarazzjoni dwaru.

Jirrizulta illi skond Ittra tad-Director of Public Works lill-Kummissarju tal-Artijiet datata 8 ta' Dicembru 1977, l-artijiet indikati fl-Avvizi 54 u 55 meritu tal-kawza Rik Nru 17/15 ittiehdu fit-30 ta' April 1974 (Rik 37/12 PA fol 87) ghalkemm jidher f'notament tal-files ta' l-intimat illi fl-10 ta' Jannar 1974 "*Hon MPBW (Minister of Public Works) has approved the landscape plan at blue 96*". (Rik 37/12 fol 91)

Jirrizulta mix-xhieda tal-Perit Raymond Farrugia moghtija fit-12 ta' April 2013 quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, (fol 93) illi ghalkemm qatt ma saret referenza ghall-art meritu tal-kawza odjerna fid-dokumentazzjoni kollha tad-Dipartiment tal-intimat, dina l-at attwalment kienet parti mill-progett ta' landscaping fuq imsemmija u di fatti saret gnien.

Jirrizulta, ghalhekk, illi l-art meritu tal-kawza odjerna ittiehdet fl-istess zmien fejn ittiehdet il-fond indikata fl-Avviz Nru 54 meritu tal-kawza Rik Nru 17/15, liema fond kien ittiehed permezz ta' d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tad-19 ta' Ottubru 1973.

Jirrizulta ill tali assersjoni hija kkonfermata kemm mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjonijiet rispettivi taghhom.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Alan u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom fit-18 ta' Jannar 2017 (fol 21) u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: Skont il-'Marsaxlokk Bay Local Plan' mahrug mill-Awtorita tal-Ippjanar fis-sena 1995, din l-art tinstab f'zona residenzjali ccirkondata b' height limitation' ta' zewg u tlett sulari u 'semibasement'. Ghalhekk, fit-termini ta' Artikolu 18 (1) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), din l-art ghandha titqies bhala fabrikabbli.*
>
> *PUNT 2 - UZU TAL-ART: Skont l-istess Pjan Lokali, l-uzu li jista jsir minn l-art huwa bhala spazju miftuh. Ghalhekk, fit termini ta' Artikolu 18 (2) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), l-uzu li jista jsir fuq din l-art huwa bhala spazju miftuh ghal skopijiet rikrejattivi. Ir-Rikorrenti prezentaw permess tal-bini tal-24 ta' Awwissu 1966 lli jittratta l-bini li kien jezizti biswit din l-art (fil-meritu tal-Avviz Nru 54 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22/01/2015 u Rikors Nru 17/2015) li jidher ukoll fuq il-pjanta fol 3 fil-process 17/2015.*
>
> *PUNT 3 - DATA TAL-ISTIMA: Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta l-Att Gudizzjarju tat-24 ta' Mejju 2016 gie notifikat lir-Rikorrenti, billi r-Rikorrenti wiegbu ghal dan I-Att Gudizzjarju fil 15 ta' Gunju 2016 fit-termini ta' Artikolu 27 (1)(b)(i) tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), il-valur tal-art qed jigi kkunsidrat fiz-zmien ta' <u>Gunju 2016.</u>*
>
> *PUNT 4 OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI:*
>
> *A. Decizjoni ta' dan il-Bord tas-17/02/2016 (Rikors Numru 29/2011) fejn gie moghti kumpens ta' €630 kull metru kwadru ghal art li simili ghall-art fil-kwistjoni li tista tintuza ghal skopijiet rikrejattivi fiz-Zurrieq, pero dan ammont ibbazat fuq is-sena 2005*

B. Avviz numru 54 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22/01/2015 fejn gie offrut kumpens ta' €175,000 ghall-fond li jkopri 140 metri kwadri (€1250 kull metru kwadru) biswit l-art fil-kwistjoni.

C. Avviz numru 55 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22/01/2015 fejn gie offrut kumpens ta' €425.17 kull metru kwadru ghall art biswit l-art fil-kwistjoni.

D. Avviz numru 462 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11/05/2016 fejn gie offrut kumpens ta' €654.76 kull metru kwadru ghal art simili, wkoll thares lejn stess bajja pero fin-naha fejn hemm waterpolo pitch.

L-esponenti Membri Teknici huma tal-opinjoni li ghandha tigi adottata rata ta' €800 kull metru kwadru tenut kont:

(i) Li r-rata fid-decizjoni 'A' hawn fuq hija baxxa kkunsidrat li r-rata in ezami ghandha tkun dik ta' Gunju 2016 (mentri fid-decizjoni 'A' hija ghas-sena 2005)

(ii) ll-fatt li I-art fil-kwistjoni tinsab quddiem il-bahar kuntrarjament ghall-art f decizjoni 'A' hawn fuq

(iii) Il-fatt li l-art fil-kwistjoni hija ahjar mill-art f-'D' hawn fuq billi f'tal-ahhar hemm il-'waterpolo pitch' jifridha mill-bahar kuntrarjament ghall-art fil-kwistjoni li tinsab ezatt quddiem il-bahar

(iv) L-art fil-kwistjoni kienet isservi bhala gnien ma' residenza approvata.

(v) Ir-rata mitluba mir-Rikorrenti hija aktar addattata ghal art bil-potenzjal li tista tigi zviluppata ghal skopijiet residenzjali u kummercjali aktar milli kif inhu stabbilit fl-Artikolu 18(2) tail-Ordinanza li jispecifika uzu li jista jsir minn dik art cioe' ghal skopijiet rikrejattivi.

PUNT 5 – STIMI: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll d-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi valur gust li din l-art b'kejl ta' 215b metri kwadri kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament f'Gunju 2016, ikkunsidrata fabrikabbli bl-uzu limitat bhala spazju miftuh fuq zewgt toroq u quddiem il-bahar jammonta ghal mija u tnejn u sebghin elf Euro (€172,000) ekwivalenti ghal €800 kull metru kwadru.

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet ulterjuri:

1. Iva, hadna in konsiderazzjoni l-fatt illi parti kbira tal-propjeta kienet ga koperta minn PAPB permit ghall-izvilupp tas-sit, pero ma naqblux li dan l-izvilupp ma setax isir ghaliex I-Gvern okkupa s-sit billi mill-att jirrizulta li l-Gvern esproprija s-sit taht titolu ta' pussess u uzu f'Awwissu 1973 meta l-imsemmi permess kien ilu skadut sitt snin, fis-sena 1967. Ghalhekk, fit-termini tal-ligi, dan il-permess ma jbiddel xejn.

2. Ma naqblux li fuq il propjeta fil-kwistjoni jista jsir zviluipp fuq gholi ta' tlett sulari u "penthouse' billi kif semmejna f paragrafi 6 u 7 tar-rapport dawn il propjetajiet huma biss iccirkondati b'zoni simili billi huma identifikati fil-Pjan Lokali ghal skopijiet rikrejattivi.

> *3. Ma naqblux li l-izvilupp potenzjali tas-sit jirrizulta mill-pjanti approvati mill-PAPB billi dawn il-pjanti skadew u gew sorpassati bil-Pjan Lokali kwotat. Ghalhekk, ma naqblux li l-kumpens stamt ghandu jigi awmentat.*

Fuq domandi ta' l-intimat: (fol 38)

> *"Propjeta faccata tal-bahar hija ahjar fil-valur minn propjeta li m'ghandhiex faccata fuq il-bahar kemm billi tal-ewwel tgawdi mill-veduti u kif ukoll billi meta propjeta tkun quddiem il-bahar m'ghandhiex l-izvantagg li jista jkun hemm xi prospett minn propjeta ohra li tkun tinstab faccata taghha, fuq in-naha l-ohra tat-triq. Kull lokalita hija differenti minn ohra u ghalhekk il-veduta tal-port ta' Marsaxlokk, fejn hemm attivita' pjuttost industrijali, partikolarment tal-Freeport, hija inferjuri ghall-veduta bhal nghidu ahna lejn innaha tat-Tramuntana ta Malta, bhal tas-Sliema jew il-Mellieha. Madanakollu, dan ittiehed qies fir-rapport.*
>
> *Iva, l-esponenti Membri Teknici hadu konsiderazzjoni l-akkwati u l-ambjenti li fih tinstab il-propjeta meritu tal-kawza odjerna"*

Fuq domandi ulterjuri tar-rikorrenti f'forma ta' affidavit il-Membri Teknici kkonfermaw illi "*ma jqisux li ghandhom ivarjaw ir-rapport taghhom*". (fol 40)

Jirrizulta illi dana il-Bord, wara illi qies il-konsiderazzjonijiet kollha tal-Membri Teknici, kif anke soggetti ghall-eskussjoni miz-zewgt partijiet, u wara illi ra is-sottomissjonijiet tal-partijiet, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

Ikkunsidra

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

- L-art meritu tal-kawza odjerna tal-kejl ta' 215 metri kwadri ghandha titqies bhala **art fabrikabli bl-uzu limitat bhala spazju miftuh fuq zewgt toroq u quddiem il-bahar.**
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa t-**3 ta' Novembru 1973**, ossija gimghatejn wara id-Dikjarazzjoni ta' l-President tar-Repubblika ta' Malta datata 19 ta' Ottubru 1973.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' mija u tnejn u sebghin elf Euro (€172,000) ekwivalenti ghal €800 kull metru kwadru

- Tenut kont tat-trapass enormi ta' zmien minn meta ttiehdet l-art sa meta attwalment sar l-espropriju, skattat biss wara kawza Kostitutzzjonali kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fi stadju ta' appell wara appell ta' l-istess intimat, l-imghax ghandu jiddekorri mill-**3 ta' Novembru 1973** sad-data tal-pagament effettiv.

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 limitatament kif gej:

Jiddikjara l-art f’Birzebbuga ta’ kejl superficjali ta’ 215m2, li giet deskritta bhala li tmiss mil-Lvant, mix-Xlokk u mill-Punent ma Triq Pubblika, jew riieh verjuri kif indikata fil-land drawing P.D. 2014_904A bhala art fabrikabli bl-uzu limitat bhala spazju miftuh fuq zewgt toroq u quddiem il-bahar.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-l-art f’Birzebbuga ta’ kejl superficjali ta’ 294m2, fl-ammont ta’ **mija u tnejn u sebghin elf Euro (€172,000)** ekwivalenti ghal €800 kull metru kwadru

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-**3 ta’ Novembru 1973** sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur