Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 10/15 FDP

Mary Portelli (ID 465446M), Adelaide Calleja, Emanuela sive Lilian Farrugia, Maria Doris Dickson, Angela Aquilina u Emanuel Busuttil

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 fit-23 ta' Gunju 2015 fejn ir-rikorrenti talbu s-segwenti:

1. Illi huma fil-vesti taghhom bhala utilisti rcivew l-att gudizzjarju (notice to treat) tal-11 ta' Gunju 2015 li bih gew infurmati li ghall finijiet tal 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju tal-Artijiet irreferihom ghall-Avviz Numru hamsin (50) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hmistax (15) ta' Jannar tas-sena elfejn u erbatax (2014), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art fil-Marsa, tal-kejl ta' erba' mija u hamsa u hamsin metru kwadru (455m.k.), li tmiss mill-Majjistral ma’ proprieta ta’ sidien incerti, min-Nofsinhar ma' proprieta ta' Joseph Agius Gilibert u mil-Lvant ma' proprieta ta' John Mary Attard u ohrajn jew iriieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur isfar u bhala Plot 7 fuq il-pianta L.D. Nru. 156A73/2, li ghall-imsemmija proprieta l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' €5,336.13 ghall-intier u li minnhom s-somma ta' €5,243 qieghda tigi offruta ghall-utile dominju perpetwu.

2. Illi ma jaqblux ma dan il-kumpens u fil-fatt huma ottjenew stima tal-Perit Etienne Magri, li qieghda tigi hawn annessa Dok. A, u l-istess esponenti, abbazi ta' tali stima, jsostnu li l-kumpens xieraq ghandu kun ta' €26,610, tenut kont il-kejl u lokalita' tal-art in kwistjoni.

3. Ghaldaqstant l-esponenti jitlobu bir rispett li dan il-Bord joghgbu 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.

Ra l-istima tal-Perit Etienne Magri datata 10 ta’ Ottubru 2014 flimkien ma’ pjanta, ppresentati mir-rikorrenti. (fol 3)

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fil 5 ta' Awissu 2015 fejn sostna is-segwenti:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 23 ta' Gunju 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta hamest elef, mitejn u tlieta u erbghin Ewro (€5,243) lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ghax-xiri assolut tal-utile dominju perpetwu ta' porzion art fil-Marsa tal-kejl ta' erba' mija u hamsa u hamsin metru kwadru (455 m.k.) u qieghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' sitta u ghoxrin elf, sitt mija u ghaxar Ewro (€26,610);

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' hamest elef, mitejn u tlieta u erbghin Euro (€4,243) u dana tal-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A. & C.E. fl-Avviz numru 50 fil-Gazzetta Gvern tal-15 Jannar 2014 u skont it-termini tal-Kap. 88.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' hamest elef, mitein u tlieta u erbghin Ewro (€5,243) bhala kumpens gust ghall esproprju tal-art fuq imsemmija.

Sema ix-xhieda tal **Perit Etienne Magri** moghtija fil 21 ta' Ottubru 2015.

Ra illi fil 21 ta’ Ottubru 2015 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippresentaw.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fit-18 ta' Novembru 2015, ossija Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta datata 12 ta’ Dicembru 2013 (fol 15), Stima tal-Perit Fred H Valentino datata 19 ta’ Mejju 2009 (fol 16), Avviz Nru 50 ppubblikata fil Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta’ Jannar 2014 (fol 17), Ittra Ufficjali datata 11 ta’ Gunju 2015 (fol 20) u pjanta tal-art datata 6 ta’ Marzu 1979 (fol 22).

Ra illi fit-18 ta' Novembru 2015 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit-18 ta' Novembru 2015, il-Bord innomina lill-Periti Godwin Grima u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra illi fil 11 ta' April 2016, il-Membri Teknici tal-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom (fol 24.

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ppresentati fis 26 ta’ April 2015 (fol 31), illi ghalihom l-Membri Teknici eventwalment irrispondew fl-24 ta’ Jannar 2017 (fol 40) wara illi fis 6 ta’ Gunju 2016 irrispondew ghal domandi illi ma kellhom x’jaqsmu xejn mal-kawza odjerna.

Ra id-domandi in eskussjoni ta’ l-intimat ppresentati fil 31 ta’ Mejju 2016 (fol 32), illi ghalihom l-Membri Teknici rrispondew fl-21 ta’ Novembru 2016 (fol 39).

Ra illi fil-15 ta’ Marzu 2017, ir-rikorrent talab illi jinghata l-opportunita li jressaq provi dwar in-natura ta’ l-art fis-sena 1974, liema talba ntlaqghet.

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.

Sema x-xhieda ta’ **Oliver Magro**, rappresentant tal-Planning Authority, moghtija fl-24 ta’ Mejju 2017 u rat id-dokumentazzjoni, ossija aerial photos minnu ppresentati tas-snin 1967 u 1978.

Ra l-affidavit ta’ **Emanuel Busuttil** ippresentat fl-24 ta’ Mejju 2017.

Ra illi fit 8 ta' Novembru 2017 il-kawza thalliet ghal-ppresentati tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentata fis 16 ta' Novembru 2017.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-Awtorita’ intimata ippresentata fit 23 ta' Jannar 2018.

Ra illi fil-31 ta’ Jannar 2018 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

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-21 ta' Settembru 1973, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

Jirrizulta illi, eventwalment, fil-15 ta' Jannar 2014, permezz ta' Avviz Nru 50, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 12 ta’ Dicembru 2013 fejn ghamlet referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-21 ta' Settembru 1973 u, ghall fini tal-Att Nru 1 tal-2006, iddikjara illi l-kumpens offrut a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 kellu jkun ta' hamest elef, tlett mija u sitta u tletin Euro u tlettax-il centezmu (€5,336.13)

Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 11 ta’ Gunju 2015, l-intimat gharraf lir-rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Godwin Abela u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom fil 11 ta' April 2014 (fol 24) u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *“3. KUNSIDERAZZJONIJIET:*
>
> *3.01 Jirrizulta li l-art ittiehdet fis-sena 1974 u li kienet tikkonsisti f’bicc art tal-kejl ta’ 455 metri kwadri u bi struttura fuqha b’kejl superficjali ta’ cirka 43 metri kwadri. Il-Perit Valentino ikkunsidra li din art fizz-zmien meta ttiehdet kienet art agrikola.*

3.02 Jirrizulta wkoll li l-Perit Magri, imqabbad mir-rikorrenti wkoll ikkonsidra l-art in kwistijoni bhala art agrikola pero insista li kien hemm struttura mibnija fuq art u li din trid tigi valutata bhala tali.

3.03 L-esponenti jirrilevaw illi gjaladarba l-art tqieset bhal art agrikola mill-partijiet u dan il-fatt ma giex ikkontestat, huma wkoll kienu se jqiesu l-art bhala wahda agrikola.

3.04 L-esponenti jaqblu wkoll mal-fatt li kien hemm struttura fuq l-art, liema fatt gie rilevat ukol mill-Perit Valentino fid-deskrizzioni tieghu pero ma saritx valutazzioni specifika tal-istruttura.

3.05 L-esponenti jaqblu mal-fatt illi d-data tal-valutazzjoni kellha tkun dik tal-1 ta Jannar 2005 u dan skont id-dispozizzjonijiet tal Artikolu 18A (c) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

3.06 L-esponenti huma wkoll tal-opinjoni li l-valutazzjoni tal-art ghandha tiehu in konsiderazzioni l-fatt li kien hemm struttura fuq -art tal kej superficiali ta' cirka 43 metri kwadri.

4. VALUTAZZJONI

4.01 L-esponenti huma tal-opinjoni li l-valur tal-art agrikola bi struttura rurali fuqha, fl-ewwel ta' Jannar 2005 kien ta' tmientax -ewro (€18) kull metru kwadru b'dan illi l-valur tal-art mertu tar-rikors fl-1 ta' Jannar 2005 kien ta' tmient elef mija w disghin ewro (€8,190).

4.02 In segwitu ghas-suespost l-esponenti huma tal-opinjoni li l-valur gust li din il-bicca art agrikola bi strutturi fuqha meritu tar-rikors odjern kienet iggib fuq is-suq kieku mibjugha bhala liberi w franki mis-sidien volontarjament fl-1 ta' Jannar 2005 huwa ta' tmient elef mija u disghin Euro (€8,190).

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

Fuq domandi ta' l-intimat: (fol 37)

"L-esponenti waslu ghar-rata ta' €18 kull metru kwadru ghall-art agrikola bi struttura rurali fuqha fis-sena 2005 a bazi tal-fatt li fil-present tali art simili ghandha valur ta' cirka €27 kull metru kwadru tenut kont tal-fatt illi tali art ziedet fil-valur b'medja ta' 3.5% tul iz-zmien bejn 2005 u 2016."

Fuq domandi tar-rikorrenti: (fol 40)

"L-esponenti jirrilevaw illi d-dikjarazzjoni Presidenzjali ssemmi struttura (rural structure) li ma tfissirx binja kif nitmuha f=sens ta' binja regolari. Jibqa l-fatt li l-esponenti hadu dan in konsiderazzjoni meta stabbilixxew ir-rata inkludew il-valur ta' struttura rurali."

Jirrizulta illi, mir-ritratti ppresentati mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghas-snin 1967 u 1978, a fol 56, jidher car illi l-art meritu tal-kawza odjerna u li l-Bord immarka b'kaxxa u ittra 'X' ma kienetx

tmiss ma’ triq u ghalhekk ma setghux japplikaw ir-regoli vigenti fis-sena 1973 ghall-valutazzjoni tal-art.

Jirrizulta illi dana il-Bord 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 ghandha titqies bhala **art agrikola**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta’ l-art ghandu jitqies illi huwa l-**5 ta’ Ottubru 1973**, ossija gimghatejn wara id-Dikjarazzjoni ta’ l-President tar-Repubblika ta’ Malta datata 21 ta’ Settembru 1973.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art flimkien ma’ struttura meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta’ **tmient elef mija u disghin Euro (€8,190)**, ekwivalenti ghal tmintax-il Euro kull metru kwadri (€18/mk)
- L-imghax ghandu jiddekorri mill-**5 ta’ Ottubru 1973**.

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 meritu tal-kawza odjerna, ossija porzjoni ta' art fil-Marsa, tal-kejl ta' erba' mija u hamsa u hamsin metru kwadru (455m.k.), li tmiss mill-Majjistral ma’ proprieta ta’ sidien incerti, min-Nofsinhar ma' proprieta ta' Joseph Agius Gilibert u mil-Lvant ma' proprieta ta' John Mary Attard u ohrajn jew iriieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur isfar u bhala Plot 7 fuq il-pianta L.D. Nru. 156A73/2 bhala art agrikola.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **tmient elef mija u disghin Euro (€8,190)**, ekwivalenti ghal tmintax-il Euro kull metru kwadri (€18/mk).

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-5 ta’ Ottubru 1973.

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