Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sitta u ghoxrin (26) ta' Settembru 2018

Rikors Numru 12/15 FDP

Savior Decelis (K. I. 53250M), MaryAnne Gauci (K. I. 95951M), Edward Decelis (K. I. 598652M), Edgar Decelis (K. I. 177254M), William Decelis (K. I. 784255M), Maria Buhagiar (K. I. 727039M, Giuseppa Agius (K. I. 580742M), Mary Galea (K. I. 768954M), Jane Sammut (K. I. 798655M), Dolores Azzopardi (Pass. Malti Nru. 821843), Monica Muscat (K. I. 32563M), Victor Agius (Pass. Malti Nru. 597510), Joseph Chetcuti (Pass. Australjan Nru. M5161291), Maria Dolores Quinn (Pass. Australjan Nru. M1777042), John Chetcuti (Licenzja Sewqan Australja Nru. 024325747), Savior Chetcuti (Passaport Australja Nru. M2545020), Peter Chetcuti Passaport Australja Nru. 28368104), Victor Chetcuti (Licenzja Sewqan Australja Nru. 032214134), Jane Vasjuta (Passaport Australja Nru M84244413)

Vs

Direttur Generali tmexxia tal-Propjeta' tal-Gvern u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew trasfuzi f'isem l-Awtorita' ta' l-Artijiet.

Il-Bord:-

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit 3 ta' Lulju 2015 fejn ir-rikorrenti talbu s-segwenti:

1. *Illi huma ilkoll successuri fit-titolu tal- mejjet Salvatore Decelis li, permezz ta kuntratt ta' akkwist redatt fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono tas-27 ta' Settembru tas- sena 1918 - kopja hawn annessa u mmarkata Dok. A kien propjetarju ta' medda art li tinsab fl-inhawi maghrufa bhala tas-Saghjtar, in-Naxxar.*

2. *Illi l-art de quo hija dik indikat fiz-zewg pjanti hawn annessi u mmarkati Dok. B u Dok. C;*

3. *Illi ai termini tal-Att dwar Arei Ghall- Izvilupp tal-Bini (1983) b' rezoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati fis-seduta 115 ta' 1-4 ta Lulju, 1983 u ppublikata skond l-artikolu 3(7) tal-istess Att l-istess art giet iddikjarata bhala Area ta' Zvilupp tal-Bini (vide Dok. D);*

4. *Illi l-esponenti jew il-predecessuri taghhom skond il-Ligi qatt ma inghataw kumpens gust u xieraq ghat-tehid effettiv tal-propjeta taghhom:*

5. *Illi minkejja li l-intimati gew interpellati b'ittra gudizzjarju sabiex jinghataw kumpens,*

Ghaldaqstant, 1-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jiffissa kumpens gust u xieraq paggabli, flimkien mal-imghaxx legali, paggabbli lill-esponenti u jakkorda kwalunkwe rimedju permess mill-ligi lilhom.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti, ossija kuntratt datat 27 ta' Settembru 1918 (fol 5), Dikjarazzjoni tal-Perit Joseph Falzon datata 25 ta' Jannar 1984 bi pjanta annessa (fol 10-11) u kopja tal-Att Nru 1 tal-1983. (fol 13)

Ra ir-risposta ta' l-intimat Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fil 5 ta' Awissu 2015 fejn laqa' ghal dak mitlub billi qal is-segwenti:

Illi huwa gie notifikat bir-rikors imressaq mir-rikorrenti, wara li art fis-Saghjtar, in-Naxxar giet espropiata mill-poter tal-familja taghha, u sal-lum ghadu ma nghata l-ebda kumpens ghaliha;

Illi fl-ewwel lok l-esponent jixtieq jinforma lir-rikorrenti illi hi ghandha ggib prova konklussiva tat-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni, stante li din giet esproprjata permezz tal- Att I tal-1983 taht l-iskema tal-Building Development Areas Act;

Illi I-esponent jixtieq jissottometti illi I-kumpens ghal din l-art ghandu jkun skont id-dispożizzjonijiet stabbiliti bl-imsemmija ligi, b'dan illi s-sidien tal-art esproprjata ghandhom jithallsu skont rati tal-1983 ghal art agrikola, kif jistabbilixxi dan l-istess Att;

Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jahtar Periti nominandi sabiex jistabilixxu r-rata ta' kumpens xieraq u gust ghal din I-art agrikola f'1983.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti fis-17 ta' Novembru 2015, ossija dokumentazzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti. (fol 22 sa 85).

Ra id-dokumentazzjoni ulterjuri esebita mir-rikorrenti fil-15 ta' Marzu 2018 dwar titolu tar-rikorrenti (fol 86 sa 96).

Ra ir-rapport tal-**Perit Brian Ebejer** ippresentat fis-6 ta' Lulju 2016 (fol 102 sa 114).

Ra l-affidavit ta' **Emanuel Darmanin**, Assistant Direttur fid-Dipartiment tal-Artijiet, u prodott mill-intimat fit 12 ta' Ottubru 2016 (fol 117).

Ra illi fit 23 ta' Novembru 2016 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra l-istima redatta mill-Perit Stefan Scotto u ppresentata fit 23 ta' Novembru 2016, liema stima giet kkonfermata mill-istess Perit seduta stante fl-1 ta' Marzu 2017.

Ra illi fl-1 ta' Marzu 2017 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi sabiex jassistuh.

Ra ir-relazzjoni tal-Membri Teknici ppresentata fil 5 ta' April 2017. (fol 123)

Ra illi fl-24 ta' Mejju 2017 l-intimat talab illi kwalsiati referenza ghall-Kummissarju tal-Artijiet jew Direttur tal-Artijiet jinbidel ghal Awtorita' tal-Artijiet, liema talba intlaqghet dakinhar stess.

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti maghmulha lill-Membri Teknici fit 30 ta' Gunju 2017 (fol 130) li ghalihom irrispondew fl-14 ta' Novembru 2017 (fol 142).

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-awtorita' intimata maghmulha lill-Membri Teknici fil 5 ta' Lulju 2017 (fol 135) li ghalihom irrispondew fit-13 ta' Settembru 2017 (fol 136).

Ra id-domandi in eskussjoni ADDIZZJONALI ta' l-awtorita' intimata maghmulha lill-Membri Teknici fid 29 ta' Novembru 2017 (fol 144) li ghalihom irrispondew fil-25 ta' Jannar 2018 (fol 148).

Ra illi fil-31 ta' Jannar 2018 il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijet finali tar-rikorrenti, liema sottomissjonijiet dahhlu fit-23 ta' Mejju 2018. (fol 153).

Ra illi fl-4 ta' Lulju 2018 l-awtorita' intimata ippresentat is-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub fl-4 ta' Lulju 2018.

Ra illi fl 4 ta' Lulju 2018 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet parti minn art ferm akbar illi giet akkwistata mill-Gvern bis-sahha ta' l-Artikolu 5 tal-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini u dana permezz ta' Dikjarazzjoni mill-Ministru tax-Xogholijiet ta' l-4 ta' Lulju 1983 (fol 13-14) u tal-15 ta' Lulju 1983 (fol 15).

Jirrizulta illi Salvatore Decelis, illi tieghu r-rikorrenti huma lkoll eredi, kien akkwista art fiz-zona maghrufa bhala 'Tas-Saghjtar' fil-limiti ta' Naxxar tal-kejl ta' cirka tomnejn , kif deskritt fil-kuntratt datat 27 ta' Settembru 1918 (fol 5).

Jirrizulta illi l-pjanta tal-art esebita mir-rikorrenti a fol 11 tal-process giet ikkonfermata bhala parti minn art akbar illi giet akkwistata mill-Gvern permezz tal-Building Development Areas Act, u dana kif ikkonfermat mir-rappresentant ta' l-intimat, Emanuel Darmanin (fol 117) u l-perit tar-rikorrenti, l-Perit Brian Ebejer (fol 102).

Jirrizulta illi r-rikorrenti huma lkoll werrieta ta' Salvatore Decelis, kif jidher fir-ricerka ppresentata.

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa, li kienu qed jassistu l-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom fid-9 ta' Jannar 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *6. PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: Illum, I-art fil-kwistjoni tikkonsisti f'parti minn Triq I-Italja (14m.kw.); parti minn Triq Franza (258m.kw.), u f 'terraced houses' bil- front garden' (1,668m.kw. - 5 plots shah, il-maggorparti ta' 7 plots ohra u parti żghira minn 4 plots ohra - ara pjanta fol. 110). Wara li l-esponenti Membri Teknici kkunsidraw id-*

dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar I-Akkwist tal-Artijiet (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u kif ukoll id- dispożizzjonijiet tal-Ligi tal-1983 Dwar Arei ghall-iżvilupp tal-Bini (Att Nru 1 tal-1983), huma tal-opinjoni li I-propjeta fil-kwistjoni ghandha tigi meqjusa bhala art Agrikola ghall-finijiet tal-ligi.

7. PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Billi ma jirriżultax li saret xi notifika dwar I-imsemmi akkwist, I-esponenti Membri Teknici qed iheju stima tal-art kemm fid-data tat-tehid, cioe' fis-sena 1985, u kif ukoll fid-data tat-trasferiment eventwali, cioe' fil-preżent.

8. PUNT 3 OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI:

A. Deciżjoni ta' dan il-Bord tas-27/01/2016 (Rikors Numru 16/1997) fejn inghata kumpens ta' 0.99 kull metru kwadru ghal art simili li ttiehdet ukoll taht l-istess dispożizzjonijiet tal-Ligi fil-Mosta.

B. Deciżjoni ta' dan il-Bord tas-27/01/2016 (Rikors Numru 25/1999) fejn inghata kumpens ta' 1.05 kull metru kwadru ghal art simili li ttiehdet ukoll taht l-istess dispożizzjonijiet tal-Liği fil-Mosta.

C. Deciżjoni ta' dan il-Bord tas-29/01/2016 (Rikors Numru 7/1996) fejn inghata kumpens ta' 1.05 kull metru kwadru ghal art simili li ttiehdet ukoll taht l-istess dispożizzjonijiet tal-Liği fil-Mosta.

D. Deciżjoni ta' dan il-Bord tas-06/11/2013 (Rikors Numru 21/2010) fejn inghata kumpens ta' 2 kull metru kwadru ghal art simili li ttiehdet ukoll taht I-istess dispożizzjonijiet tal-Liği fis-Swatar.

E. Deciżjoni ta dan il-Bord tas-08/06/2016 (Rikors Numru 4/2012) fejn inghata kumpens ta' 2 kull metru kwadru ghal art simili li ttiehed ukoll taht I-istess dispożizzjonijiet tal-Liği f'San Gwann.

F. Deciżjoni ta' dan il-Bord tal-27/01/2016 (Rikors Numru 26/2000) fejn inghata kumpens ta' 20 kull metru kwadru ghal art Agrikola fil-vičinanzi fil-Mosta pero ibbażat fuq is- sena 2000.

G. Deciżjonijiet ta' dan il-Bord tal-19/12/2013 (Rikorsi Numru 22/2010, 23/2010, 24/2010, 25/2010 u 27/2010) fejn inghata kumpens ta' 25 kull metru kwadru ghal art Agrikola fil- Gharghur pero ibbażat fuq is-sena 2010.

L-esponenti Membri Teknici huma tal-opinjoni li ghandha tigi applikata rata ta' 2.50 kull metru kwadru ghas-sena 1983 u 60 kull metru kwadru fil-preżent ghall-lokalita in eżami tenut kont li fuq din I-art kien hemm kamra (kif jidher mis-'siteplan' fol kif ukoll li din I-art kienet tinsab vicin it-toroq principali li jaghtu ghan-Naxxar u ghall-Mosta, ghalkemm din I-art ma kellhiex access dirett minn xi triq.

9 PUNT 5 - STIMI: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi I-valur gust li din I-art b'kejl ta' 1.940 metri kwadri kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament, ikkunsidrata bhala Agrikola kif hawn fuq indikat, jammonta ghal:

FIS-SENA 1983: erbat elef, tmien mija u hamsin Euro (4,850), ekwivalenti ghal 2.50 kul metru kwadru.

FIL-PREŻENT: mija u sittax-il elf u erba' mitt Euro (116,400), ekwivalenti ghal 60 kull metru kwadru.

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri kkonfermaw illi l-art in kwistjoni tikkwalifika bhala art agrikola in forza tad-disposizzjonijiet tal-Att I tal-1983 9Att dwar Arei ghal Zvilupp tal-Bini).

Jirrizulta ukoll fuq domandi addizzjonali tal-intimat, li saru wara l-eghluq ta' l-istadju tad-domandi in eskussjoni izda li gew accettati minn dana il-Bord stante it-tibdil tal-konsulent legali tal-Awtorita intimata, l-Esperti Teknici regghu ikkonfermaw illi r-rata ta' €2.50 minnhom stabbilita kienet wahda gustifikata, u dana billi qalu s-segwenti:

3.1 Ghollejna r-rata ghal 2.50 billi kif semmejna fl-ahhar paragrafu f'pagna 5 tar-rapport, fuq din I-art kien hemm kamra filwaqt li din I-art kienet tinsab vičin it-toroq principali li jaghtu ghan-Naxxar u ghall-Mosta.

3.2 Kif semmejna fil-paragrafu precedenti, ir-rata żdiedet ghal 2.50 mhux biss ghax kien hemm kamra imma wkoll ghax din I- art kienet tinsab vičin it-toroq principali. Ikkunsidrajna din iż-żjieda (rappreżentata b'valur miżjud ta' €2,813 fuq ir-rata ta €1.05 kull metru kwadru) hija gusta ghall-art in eżami ghas-sena 1983.

Jirrizulta illi dana il-Bord, wara illi ra tali spjegazzjonijiet, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Membri Teknici pprovdew zewgt stimi, wahda attribwibbli ghas-sena 1983, u ohra ghal-present.

Jirrizulta illi permezz ta' Risoluzzjoni Nru 115 tal-4 ta' Lulju 1983, medda kbira ta' art f'diversi partijiet ta' Malta, illi kienet tinkludi l-art meritu tal-kawza odjerna, giet dikjarata bhal Arei ghall Izvilupp tal-Bini, u ghalhekk fil-pussess tal-Gvern, bir-rizultat illi l-valur li ghandu jitqies huwa dak fis-sena 1983, u dana skond l-istess Att 1 tal-1983.

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-**4 ta' Lulju 1983**, ossija id-data tar-Risoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati fejn il-Gvern tal-gurnata appropria propjeta' ta' terzi, inkluz l-art meritu tal-kawza odjerna, u rendiha acessibbli ghall-Izvilupp tal-Bini skond pjanijiet tal-Gvern tal-gurnata skond kif indikat fl-Att 1 tal-1983.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna u dovut lir-rikorrenti, ghandu jkun ta' ghandu jkun ta' erbat elef, tmien mija u hamsin Euro (4,850)

- L-imghax ghandu jiddekorri mill-4 ta' Lulju 1983.

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 u

Jiddikjara illi r-rikorrenti fuq imsemmija ghandhom jedd illi jitlobu l-kumpens a tenur ta' l-Artikolu 5 (3) tal-Att 1 tal-1983; u

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti skond Att 1 tal-1983 fis-somma ta' **erbat elef, tmien mija u hamsin Euro (€4,850).**

L-imghax skond il-ligi huwa kalkolabbli mill-4 ta' Lulju 1983.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati intjerament mill-Awtorita' intimata.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur