MALTA

Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha wiehed u tletin (31) ta' Ottubru 2018

Rikors Numru 14/2014

Ines Calleja (ID 496132M)

vs

Kummissarju tal-Artijiet u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita' tal-Artijiet

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fis 17 ta' Gunju 2014 fejn ir-rikorrenti talbet is-segwenti:

> *Illi hija giet infurmata b'ittra ufficjali numru 1968/2014 bid-data tal-25 ta' Gunju 2014 mibghuta mil-Kummissarju tal-Artijiet li tghid hekk:*
>
> > *Bil-preżenti att gudizzjarju illi qieghed jintbaghat ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar 1-Akkwist ta Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta), il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jirreferik ghall-Avviz Numri mitejn u hamsin (250), mitejn u wiehed u hamsin (251), mitejn u tnejn u hamsin (252) u mitejn u tlieta u hamsin (253), Ikoll fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hamsa (5) ta' Marzu tas-sena elfejn u erbatax (2014), kif ukoll I-avviz numru tliet mija u wiehed u ghoxrin (321) fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sitta u ghoxrin (26) ta" Marzu elfejn u erbatax (2014) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tas-segwenti porzjonijiet art, rispettivament:*

1.Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar sebgha mija u hamsa u ghoxrin metri kwadri (725m2), li tmiss mit-Tramuntana ma proprjetà ta M'Anna Catania et, min-Nofsinhar ma proprjetà ta' Frank Calleja u mill-Grigal ma' triq pubblika, jew irjieh verjuri, liema art kienet miżmuma mill-Gvern ta' Malta b'titolu ta' pussess u użu, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u n-numru tnejn, ittra 'E', stroke wiehed (2E/1) fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru mija u sebgha u ghoxrin, ittra J, underscore, tlieta u sebghin, underscore, sitta, underscore, wiehed (P.D. No. 1273 73 6 1) li ghal imsemmija proprjetà l-awtorita kompetenti qieghda toffri 1 kumpens ta, wiehed fil-mija (1 %) ai termini tal-artikolu 22(11)(b) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta Malta skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u hamsin (250) li saret mill-Perit Stefan Scotto A.&C.E

2.Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar mija u tnejn u sittin metru kwadru (162m2), li tmiss mill-Grigal, mit-Tramuntana u mil-Lbic ma proprjetà ta' Ines Calleja, jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur kannella u n-numru wiehed (1) fuq il-pjanta bl-ittri L.D. u bin-numru mija u disgha u ghoxrin, ittra L, stroke, tlieta u sebghin, stroke, ittra A (L.D Nru. 129L/73/A) u li ghal imsemmija proprjetà l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' tlett elef u erba mitt Ewro (3,400) skont l istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u wiehedu hamsin (251) li saret mill-Perit Carmen V. Sutton A.&C.E. a bażi tal-1 ta Jannar 2005 li kklassifikat l-art bhala agrikola fit-termini ta" Kap. 88 tal Liğijiet ta' Malta.

3.Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar mija u wiehed u sittin metru kwadru (161m2), li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mil-Lbic ma' proprjetà ta' Frank Calleja u mix-Xlokk ma triq pubblika, jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u n-numru wiehed (1) fuq il-pianta bl-ittri P.D. u bin-numru elfejn u hdax, underscore, disa' mija u tmienja u sittin (P.D. Nru. 2011_968) u li ghal imsemmija proprjetàl awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta" tmienja u tletin elf Ewro (38,000) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u tnejn u hamsin (252) li saret mill-Perit Joseph Spiteri A.&C.E. li kklassifika l-art bhala fabrikabbli fit-termini ta Kap. 88 tal-Ligijiet ta Malta.

4.Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar mija u hamsa u ghoxrin metru kwadru (125m2), miss min-Nofsinhar u mix-Xlokk ma triq pubblika u mil-Lbic ma proprjetà ta Frank Calleja, jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u n-numru tnejn (2) fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru elfejn u hdax, underscore, disa mija u tmienja u sittin (P.D. Nru. 2011_968) u li ghal imsemmija proprijetà l-awtorita kompetenti qieghda toffri I-kumpens ta' disgha u ghoxrin elf u hames mitt Ewro (29,500) skont I-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz numru mitejn u tlieta u hamsin (253) li saret mill-Perit Joseph Spiteri A.&C.E. li kklassifika l-art bhala fabrikabbli fit-termini ta Kap. 88 tal-Liğijiet ta Malta.

5.Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar elf, disa mija u tnejn u erbghin metru kwadru (1,942m2), li tmiss mill-Grigal u mil-Lbic ma proprjetà ta

Ines Calleja, u mit-Tramuntana ma' proprijetà ta Marie Attard Montalto et., jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur isfar u n- numru sitta (6) fuq il-pjanta bl-itti L.D. u bin-numru mija u disgha w ghoxrin, ittra C, stroke, tlieta u sebghin, stroke, ittra A, numru tnejn (L.D Nru. 129C/73/A/2) u li ghal imsemmija proprjetà I-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' tnejn u tletin elf Ewro (32,000) skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru tliet mija u wiehed u ghoxrin (321) li saret mill-Perit Michael Schembri A.&C.E. a bażi tal-1 ta Jannar 2005 li kklassifikat l-art bhala agrikola fit-termini ta Kap. 88 tal- Liġijiet ta' Malta.

Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jinfurmak huwa sodisfatt li inti kellek uq l-imsemmija art li jaghtik dritt li tircievi l-kumpens fl-ammont fuq imsemmi, liema kumpens gie ddepozitat fkont bankarju skont it-termini tal-Artikolu 22(3) ta Kap. 88.

Illi ghaldaqstant il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed javzak illi inti ghandek wiehed u ghoxrin (21) gurnata min-notifika ta dan l-att gudizzjarju sabiex, jekk hekk jidhirlek, tikkontesta l-ammont ta' kumpens fuq imsemmi, jigifieri l-ammont globali ta mija u tmint elef Ewro (108,000)

F'każ li tiddeciedi li tikkontesta dan il-kumpens, il-kontestazzjoni ghandha ssir permezz ta' rikors li ghandu jigi ppreżentat minnkom fir-Registru tal- Bord ta Arbitragg dwar Artijiet li fih tindikaw l-ammont illi qeghdin tippretendu bhala kumpens ghall-art fuq imsemmija u dan skond ma huwa mehtieġ mill-Artikolu 22 ta Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fin-nuqqas ta' kontestazzjoni min-naha tieghek ghall-kumpens offrut kif fuq imfisser, il-kumpens offrut jitqies li qieghed jigi accettat minnek bhala valur gust tal-bicca art espropprijata ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi.

Illi l-esponenti ma taccettax il-kumpens offrut kif ser jinghad:

1. Illi fl-ewwel lok jigi rilevat illi permezz ta' sentenza tal-Qorti Civili (Sezzjoni Kostituzzjonali) kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet 'Ines Calleja vs Kummissarju tal-Artijiet' deċiża fl-14 ta' Frar 2011 gie deċiz illi l-esproprju ghandu jsir b'xiri assolut, liberu u frank u kif gie ripetutament ritenut kemm mill-Qrati nostrani kif ukoll mill-Qorti Ewropej, konverzjoni b' permezz ta, kapitalizzazzjoni bir-rata ta' 1% wara li proprjeta tkun ittiehdet b'titolu ta pussess u użu meta huwa intiz li l-proprjeta' tiġi żviluppata u ma tiġiex ritornata (bhal ma huwa l-każ odjern) huwa kontra l-ligi u ghalhekk l-ittra ufficjali fuq imsemmija m'hijiex in konformi ma" dak li rriteniet I-imsemmija sentenza u ghalhekk id-drittijiet tal-esponenti f dan ir-rigward qieghdin jigu riżervati.

2. Fit-tieni lok ghandu jinghad li l-pjanti eżebiti ma jidhirx li huma akkurati u lanqas ma jirriflettu l-istat ta fatt fuq is-sit u ghalhekk il-Kummissarju tal Artijiet ghandu fl-ewwel lok jaghmel survey on site u jivverifika li l-art li ttiehdet minghand l-esponenti sabiex isservi ghall-area stradali in kwistjoni hija korrettement riflessa fil-pjanti ta' esproprju.

3. Fit-tielet lok u minghajr preğudizzju ghas-suespost, il-proprjeta kollha ghandha titqies bhala proprjeta' fabbrikabbli u ghandha tigi valutata bhala proprjeta' libera u franka mehuda b'titolu assolut mhux bis-sistema tal-konversjoni indikata fl-Art 22.11 (b & c) tal-Kap 88) izda bhal li kieku l-art qed tigi espropprijata ab inizio b'titolu assolut. Il-porzjonijiet kollha ghandhom jitqiesu bhala art fabbrikabbli in toto anke tenut kont tal-fatt li l-Avviżi relattivi gew pubblikati fl-2014 meta l-proprjeta' kienet ġja żviluppata u l-esponenti jtenni illi l-valur tal-art ghandu jkun kalkolat bir-rata ta' 400 kull metru kwadru u dan stante in-natura tat-toroq in kwistjoni u l-importanza relattivi taghhom kemm fir-rigward ta' Triq Diċembru Tlettax kif ukoll fir-rigward ta Triq it- Tiġrija.

4. Illi ghalhekk, jekk il-kejl tal-porzjoni indikata fil-paragrafu wiehed ta' 725m2 huwa korrett, il-kumpens relattiv ghandu jkun ta' €290,000, jekk il-kejl tal-art indikata fit-tieni paragrafu ta' 162m2 huwa korrett, il-kumpens ghandu jkun ta €64,800, jekk il-kejl tal-art indikata fit-tielet paragrafu huwa korrett ta' 16lm2, il-kumpens ghandu jkun ta' €64,400, jekk il-kejl fir-raba paragrafu ta' 125m2 huwa korrett, il-kumpens ghandu jkun ta €50,000, jekk il-kejl tal-art indikata fil- hames paragrafu ta 1,942m2 huwa korrett, il-kumpens ghandu jkun ta €776,800.

5. Illi inoltre, l-imghaxijiet relattivi ghandhom jiddekorru mid-data ta' okkupazzjoni li tirrizali ghas-sena 1973.

6. Ghaldaqstant l-esponenti, salv il-premess, titolb bir-rispett li jigi stabbilit il-kumpens dovut lilha skond il-ligi taht il-Kap 88 u kif ukoll taht il-Kostitutzzjoni ta' Malta u l-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Ra illi fis-7 ta' Awissu 2014 l-intimat, dak iz-zmien, Kummissarju tal-Artijiet, rrisponda ghal dak mitlub billi qal is-segwenti:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 17 ta' Lulju 2014 li sar ai termini tal-artikolu 22 tal-Kap 88 wara li r-rikorrenti giet notifikata bl-ittra ufficjali data 25 ta' Gunju 2014;

Illi l-ewwel allegazzjoni mressqa mir-rikorrenti hija li meta iffissa l-kumpens l-esponent mar kontra id-decizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali bl-istess ismijiet deciza fl-14 ta' Frar 2011 u dan stante li l-espropju kellu jsir b'xiri assolut, liberu u frank;

Illi f'dan ir-rigward l-esponent jirrileva li l-imsemmija deċizzjoni kienet li l-espropju kellu jsir b'xiri assolut. Dwar kif ghandu jigi komputat il-kumpens f'każ ta' esproprju b'xiri assolut, il-Kap 88 huwa car u fl-Artikolu 22(11) u jistipola s-segwenti:

(11) Il-kumpens dovut ghall-akkwist b'xiri assolut ta xi art, u ssomma li ghandha tigi ddepożitata skont dan l-artikolu ghandha tkun :
(b) fil-kaz ta' bdil minn pussess u uzu f'xiri assolut somma li tasal ghaliha billi tigi kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija tal-kera ta' akkwist fis-sena li tkun dovuta taht id- disposizzjonijiet ta din l-Ordinanza;

Illi, ghalhekk l-esponent, jichad l-imsemmija allegazzjoni tar-rikorrenti stante li hu mexa ma dak stipulat kemm mil-imsemmija deċiżjoni tal-Qorti kif ukoll mil-ligi.

Illi fit-tieni punt mressaq mir-rikorrenti jinghad li l-pjanti ezebiti ma jirriflettux il-propjeta li ttiehdet fl-esproprju;

Illi l-pjanti mressqa mill-esponent huma riżultat ta' survey on site li l-esponent Kummissarju wettaq sabiex saret l-esproprijazzjoni u ghalhekk l-esponent jinsisti li dawn huma korretti -jekk kemm -il darba r-rikorrenti tqis li dan huwa skorett ghandha ggib prova ta' dan ghall gudiżżju mill-Onorabbli Bord;

Illi fit-tielet lok, ir-rikorrenti qed tressaq il-pretensjoni li l-art ghandha titqies fl-interita taghha bhala art fabbrikabbli;

Illi dwar kif ghandha tigi kklassifikata l-art, il-ligi hija cara u artikolu 7(2)(ii) fil-Provedimenti Transitorji tal-Att XI tas-sena 2002 li ammenda l-Kap 88 jinghad is-segwenti:

> *(ii) Ghall-fini li jigi stabbilit jekk l-art ghandhiex tkun stmata bhala art ghall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa ghal finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali mill-President qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-artikolu.*

Illi f'dan il-każ id-data relevanti hija dik tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, cioe l- 1973 u ghalhekk il-klassifikazzjoni tal-art trid tkun ibbażata fuq din id-data u dak li hemm fil propjeta llum ghandu jitqies irrelevanti;

IIli fl-ahharnett ir-rikorrenti oggeżżjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti u qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' €290,000 ghall-propjeta tal kejl ta' 725m2, €64,800 ghall-propjeta tal-kejl ta' 162m2, €64,400 ghall-propjeta tal-kejl ta 161m2, €50,000 ghall-propjeta tal-kejl ta' 125m2, u €776,800 ghall-propjeta tal-kejl ta 1,942m2

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq offrut minnu, jigifieri, l-ammonti ta'

- *€5,100 ghall-propjeta tal-kejl ta' 725m2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Stefan Scotto A&CE fl-Avviż numru 250 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 u skont it termini tal-Kap. 88*

- *€3,400 ghall-propjeta tal-kejl ta' 162m2 u dana skont 1-istima tal-Perit Arkitett Carmen V. Sutton A&CE fl-Avviż numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 u skont it- termini tal-Kap. 88*

- *€38,000 ghall-propjeta tal-kejl ta' 161m2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Spiteri A&CE fl-Avviż numru 252 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 u skont it- termini tal-Kap. 88*

- *€29,500 ghall-propjeta tal-kejl ta' 125m2 u dana skont I-istima tal-Perit Arkitett Joseph Spiteri A&CE fl-Avviż numru 253 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 u skont it- termini tal-Kap. 88, u*

- *€32,000 ghall-propjeta tal-kejl ta' 1,942m2 u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A&CE fl-Avviż numru 321 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu 2014 u skont it-termini tal-Kap. 88*

Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan I-Onorabbli Bord sabiex jiffisa ammont ta' €108,000 bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija.

2. Provi

1. Ra illi fl 4 ta' Dicembru 2014 l-intimata ppresentat l-affidavit ta' **Frank Calleja**, kif ukoll pjanti u stimi redatti mill-Perit Mannie Galea u dokumentazzjoni ohra relattiva.

2. Ra illi fl-10 ta' Dicembru 2014 il-Bord appunta lill Membri Teknici Alan Saliba u Joseph Briffa sabiex jassistuh.

3. Ra illi fis 27 ta' Marzu 2015, fuq talba tar-rikorrenti, l-Kummissarju tal-Artijiet ippresenta pjanta tal-art meritu tal-kawza odjerna (fol 93).

4. Ra illi fl-14 ta' Ottubru 2015 l-intimat ippresenta survey tal-art meritu tal-kaz in kwistjoni, in ottemperanza ta' ordni tal-Bord u fuq talba tar-rikorrenti.

5. Ra illi fit 12 ta' Ottubru 2016 l-intimat ippresenta Survey tal-art meritu tal-kaz odjern illi jirifletti l-konfigurazzjoni tat-toroq kif attwalment saru.

6. Ra illi fl-1 ta' Marzu 2017 l-Kummissarju tal-Artijiet ippresneta dokument b'indikazzjoni meta l-istess intimat ha pussess tal-artijiet separatament, fejn jirrizulta s-segwenti: (fol 116)

   Illi minn verifiki tal-files li jikkoncernaw l-esproprjazzjoni tal-propjetajiet mertu tal-kawża odjerna jirrizulta li d-data li fiha hadet pussess tal-imsemmiha propjetajiet l-awtorita kompetenti huma:

   - *Ghall-propieta tal-kejl ta' 725m2 fl-Avviz numru 250 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 1-1 ta' Jannar 1978*
   - *Ghall-propjeta tal-kejl ta' 162m2 fl-Avviż numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014 il-15 ta'Jannar 1974,*
   - *Ghall-propjeta tal-kejl ta' 161m2 fl-Avviz numru 252 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014 il-15 t'Ottubru 1974,*
   - *Ghall-propjeta tal-kejl ta' 125m2 fl-Avviż numru 253 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 il-15 t'Ottubru 1974, u*
   - *Ghall-propjeta tal-kejl ta' 1,942m2 fl-Avviż numru 321 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu 2014 il-15 t'Ottubru 1973*

7. Ra illi fit 18 ta' Settembru 2017 il-Bord biddel il-Membri Teknici gia appuntati precedentement u appunta lill-Periti David Pace u Elena Borg Costanzi sabiex jassistuh.

8. Ra illi fl-1 ta' Novembru 2017, ir-rikorrenti ddikjarat dan li gej: (fol 126)

Hija tiddikjara illi l-kejl indikat fl-Avviz tal-Gazzetta tal-Gvern in kwistjoni jirrientra fil-percentwali ta' 5% + or – mil-kejl rizultanti mill-istess survey u ghalhekk m'hijiex qieghda tikkontesta l-kejl relattiv.

9. Ra illi fit 8 ta' Novembru 2017 il-Bord stienden lill-Membri Teknici sabiex jghaddu gharraport taghhom.

10. Ra illi fil 31 ta' Jannar 2018 il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom.

11. Ra illi fis 16 ta' April 2018, fuq domandi in eskussjoni, il-Membri teknici ppresentaw risposti ohra u stimi differenti tal-artijiet.

12. Ra illi fil 25 ta' April 2018 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet finali.

13. Ra is-sottomissjonijet tar-rikorrenti ppresentata fis 6 ta' Gunju 2018.

14. Ra is-sottomissjonijet ta' l-Awtorita' Intimata ppresentata fis-26 ta' Settembru 2018.

15. Ra illi fis 26 ta' Setembru 2018 il-Bord iddiferixxa l-kawza ghas-sentenza ghallum.

3. Konstatazzjonijiet fattwali.

1. Jirrizulta illi, fir-rikors promotur taghha, ir-rikorrenti ddikjarat illihija propretarja ta' hames bicciet ta' art, illi ghalihom l-intimat, gia Kummissarju tal-Artjiiet, permezz ta' Ittra Ufficjali 1968/14 datata 25 ta' Gunju 2014 gharrafha illi kienu s-segwenti u li ghalihom kien ser joffrilha l-kumpens kif gej:

   I. *Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar sebgha mija u hamsa u ghoxrin metri kwadri (**<u>725mk</u>**), liema art kienet miżmuma mill-Gvern ta' Malta b'titolu ta' pussess u użu, u li ghaliha l-awtorita kompetenti kienet qieghda toffri l-kumpens ta' wiehed fil-mija (1 %) ai termini tal-artikolu 22(11)(b) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta Malta skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u hamsin (250) li saret mill-Perit Stefan Scotto A.&C.E*

   II. *Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar mija u tnejn u sittin metru kwadru **<u>(162mk)</u>**, li ghal imsemmija proprjetà l-awtorita kompetenti kienet qieghda toffri l-kumpens ta' tlett elef u erba mitt Ewro (3,400) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u wiehedu hamsin (251) li saret mill-Perit Carmen V. Sutton A.&C.E. a bazi tal-<u>1 ta Jannar 2005</u> li kklassifikat l-art bhala **<u>agrikola</u>** fit-termini ta" Kap. 88 tal Liġijiet ta' Malta.*

   III. *Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar mija u wiehed u sittin metru kwadru **<u>(161mk)</u>**, li ghal imsemmija proprjetà l-awtorita kompetenti kienet qieghda toffri l-kumpens ta' tmienja u tletin elf Ewro (38,000) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru mitejn u tnejn u hamsin (252) li saret mill-Perit Joseph Spiteri A.&C.E. li kklassifika l-art bhala **<u>fabrikabbli</u>** fit-termini ta Kap. 88 tal-Ligijiet ta Malta.*

   IV. *Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar mija u hamsa u ghoxrin metru kwadru **<u>(125mk)</u>**, li ghal imsemmija proprijetà l-awtorita kompetenti qieghda toffri I-*

*kumpens ta' disgha u ghoxrin elf u hames mitt Ewro (€29,500) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz numru mitejn u tlieta u hamsin (253) li saret mill-Perit Joseph Spiteri A.&C.E. li kklassifika l-art bhala **fabrikabbli** fit-termini ta Kap. 88 tal-Liġijiet ta Malta.*

V. *Bicca art fil-Marsa tal-kejl ta madwar elf, disa mija u tnejn u erbghin metru kwadru **(1,942mk)**, li ghal imsemmija proprjetà l-awtorita kompetenti kienet qieghda toffri l-kumpens ta' tnejn u tletin elf Ewro (€32,000) skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż numru tliet mija u wiehed u ghoxrin (321) li saret mill-Perit Michael Schembri A.&C.E. a bażi tal-1 ta Jannar 2005 li kklassifikat l-art bhala **agrikola** fit-termini ta Kap. 88 tal- Ligijiet ta' Malta.*

2. Jirrizulta illi, l-Awtorita, fil-mori tal-kawza, gharrfet il-Bord permezz ta' nota illi pussess tal-art kienet ittiehdet f'dati differenti, u dana kif gej:

   I. *Ghall-propieta tal-kejl ta' 725m2 fl-Avviz numru 250 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 1-**1 ta' Jannar 1978***

   II. *Ghall-propjeta tal-kejl ta' 162m2 fl-Avviż numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014 il-**15 ta'Jannar 1974**,*

   III. *Ghall-propjeta tal-kejl ta' 161m2 fl-Avviz numru 252 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014 il-**15 t'Ottubru 1974**,*

   IV. *Ghall-propjeta tal-kejl ta' 125m2 fl-Avviż numru 253 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 il-**15 t'Ottubru 1974**, u*

   V. *Ghall-propjeta tal-kejl ta' 1,942m2 fl-Avviż numru 321 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu 2014 il-**15 t'Ottubru 1973***

3. Jirrizulta illi inizzjalment ir-rikorrenti kienet qieghda tikkontesta l-kejl tal-artijiet meritu tal-kawza odjerna, madanakollu, fl-1 ta' Novembru 2017 ddikjarat illi kienet qeigdha taqbel mal-kejl kif redatt mill-Awtorita'

4. Jirrizulta illi r-rikorrenti tikkontendi illi l-art kollha kellha titqies bhala fabrikabbli stante illi l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern saret fis-sena 2014 u ghalhekk ir-rata kellha tkun ta' €400 kull metru kwadru filwaqt illi sahqet illi imghaxijiet kellhom jibdew jiddekoru mis-seba 1973.

4. Konstatazzjonijiet Peritali

1. Jirrizulta illi l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, osija l-Periti Elena Borg Costanzi u David Pace, ghamlu s-segwenti osservazzjonijeit u konkluzjonijiet:

   5. PUNT 1 - KORRETTEZZA TAL-PJANTI:

   L-esponenti jirrilevaw illi waqt l-access li kienu żammew nhar l-24 t'Ottubru 2017 ir-rikorrenti, permezz tal-avukat difensur taghha, iddikjarat illi ghar-rigward tal-korrettezza tal-pjanti, kien sar 1- eżerċizzju ta' superimposition billi fuq il-kopja elettronika tas-survey kient tpoggiet pjanta li kienet turi id-diversi biċċiet art fejn

kienu jinsabu, u li jidher illi ma kienx hemm aktar vertenza dwar il-korrettezza tal-pjanti.

Minbarra dan ma jirriżultax illi ir-rikorrenti ressqet aktar provi in sostenn ta' dina l-allegazzjoni.

Ghalhekk l-esponenti sejrin jibbażaw il- konkluzzjonijiet taghhom fuq il-kejl indikat fl-ittra ufficjali mibghuta mill-intimat.

6. PUNT 2 - NATURA TAL-ART:

Billi id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur giet ippublikata fl-1973, il-klassifikazzjoni tal-art trid tkun skond ir-regoli vigenti f'dak iż-żmien, u dana skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 7 (2)(i) tal- Provvedimenti Tranżitorji tal-Att XI tas-sena 2002.

Isegwi illi l-art interkjuża trid tigi ikklassifikata bhala art mhux fabbrikabbli.

Skond id-deskrizzjoni tad-diversi oqsma elenkati fl-ittra uffiċjali, il-porzjonijiet numru (i) u (v) jaqghu tant din il-klassifika. ll-porzjonijiet l-ohra qeghdin jigu klassifikati bhala art fabbrikabbli billi skond l-istess deskrizzjoni ghandom faccata fuq triq viċin żona żviluppata.

7. PUNT - DATA TAL-ISTIMA: Il-valur tal-art qed jigi ibbażat fuq il-prezz medju applikabbli fis- sena 2014, meta gew ippublikati l-Avviżi fil-Gazzetta tal-Gvern.

8. PUNT 4 - OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI:

Issir riferenza ghas-sentenza moghtija minn dan l-istess Bord fl-Atti Inez Calleja vs Kummissarju tal-Artijet, rikors numru 27/2007, illi gie deciż fis-16 ta Meju 2016, fejn il-Bord stabbilixxa kumpens ghall-art mhux fabbrikabbli, fl-istess zona in kwistjoni, w ghas-sena 2007 bir-rata ta' 24.91 ghal kull metru kwadru.

Minbarra dan, ir-rikorrenti esibiet kuntratt illi juru li ghal art fabbrikabbli fl-inhawi tal-Marsa, art b'faccata fua triq inbieghet bir-rata ta 414.75 il-metru kwadru.

9. PUNT 5 - STIMA:

L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll is-sentenza tal-Qorti precitata u d-dokument imressaq mir-rikorrenti u bhala riżultat huma tal- opinjoni ir-rati applikabbli ghal art mhux fabrikabbli u fabrikabbli ghal dik il-lokalita u fis-sena 2014 ghandhom jiğu fissati bir-rati ta' €37 il-metru kwadru u €400 il-metru kwadru rispettivament.

Ghaldaqstant huma qedin jiffissaw il-valuri tad-diversi bicciet art bhala il-valur gust li dawna kienu igibu fis-suq kieku gew mibjugha bhala liberi u franki minn sidhom volontarjament fl-2014 kif gej:

i L-ewwel bicca art, tal-kejl ta' 725 m.k. meqjusa bhala fabbrikabbli, fil-valur ta' mitejn u disghin elf ewro (€290,000);

ii. It-tieni bicca art, tal-kejl ta 162 m.k. meqjusa bhala art mhux fabbrikabbli, fil-valur ta' hames t'elefdisa mija erba u disghin ewro (€5994)

iii. It-tielet bicca art, tal-kejl ta' 161 m.k. meqjusa bhala art fabbrikabbli, fil-valur ta' erba u sittin elf w erba mitt ewro (€64,400).

iv. Ir-raba bicca art, tal-kejl ta' 125 m.k. meqjusa bhala art fabbrikabbli, fil-valur ta' hamsin elf ewro (€50,000).

v. Il-hames bicca art, tal-kejl ta' 1924 m.k. meqjusa bhala art mhux fabbrikabbli, fil-valur ta' wiehed u sebghin elf, mija tmienja u tmenin ewro (€71,188).

2. Jirrizulta illi l-intimat ghamlu domandi in eskussjoni, ghal liema domandi l-Membri Teknici rrispondew billi kkonfermaw illi dwar in-natura tal-artijiet, huma kienu qabblu mal-indikazzjoni moghtija mill-Awtorita' intimata stess fl-Ittra Ufficjali illi wasslet sabiex jinbdew il-proeduri odjerni.

3. Jirrizulta ukoll illi dwar il-valutazzjoni tal-art, filwaqt illi l-Membri Teknici kkonfermaw illi r-rati minnhom applikabbli fir-rapport taghhom kien dawk vigenti fis-sena 2007, huma ghaddew biex taw il-valutazzjoni taghhom ghax-sena 1 ta' Jannar 2005, u dan kif gej:

   Kif diga esprimew fir-rapport taghom, l-esponenti ivvalutaw l-art fid-data tal-pubblikazzjoni tal-Avviżi fil-Gazzetta tal-Gvern. Minbarra dan, fir-rapport taghhom (PUNT 4 OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI) huma ghamlu riferenza ghal rati applikabbli ghal artijiet fl-istess żona ghas-sena 2007, vicin hafna tal-1 ta' Jannar 2005. Pero' ghal kull buon fini huma qeghdin jivvalutaw l-istess artijiet fid-data tal-1 ta' Jannar 2005 kif gej:

   L-ewwel bicca art - mitejn seba w erbghin elf ewro (247,000)
   It-tieni bicca art - wiehed u hamsin elf ewro (51,000)
   It-tielet bicca art - erba w hamsin elf u disa mitt ewro (54,900)
   Ir-raba bicca art - tlieta w erbghin elf ewro (43,000)
   Il-hames bicca art - sittin elf u sitt mitt ewro (60,000). `

4. Jirrizulta, mill-konkluzjonijet tal-Membri Teknici w ir-risposti in eskussjoni, illi l-Membri Teknici ottemperaw ruhhom mad-dettam tal-Ligi meta rredigew ir-rapport taghhom u, fost affarjiet ohra, indikaw l-operazzjonijet paragunabbli illi abbazi taghhom wasslu ghall-konkluzjonijiet taghhom, u ghalhekk il-Bord ma jara ebda raguni gahliex ma ghandhux jaghmel tieghu tali konkluzjonijiet.

5. Konstatazzjonijiet finali

1. Il-Bord, abbazi tal-provi u konstatazzjonijiet fuq maghmulha, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

a) L-art ghandha titqies kif gej:

- L-ewwel bicca art, tal-kejl ta' 725 m.k. ghandha tigi meqjusa bhala **fabbrikabbli**;
- It-tieni bicca art, tal-kejl ta' 162 m.k. ghandha tigi meqjusa bhala art **mhux fabbrikabbli**
- It-tielet bicca art, tal-kejl ta' 161 m.k. ghandha tigi meqjusa bhala art **fabbrikabbli**.
- Ir-raba bicca art, tal-kejl ta' 125 m.k. ghandha tigi meqjusa bhala art **fabbrikabbli**.
- Il-hames bicca art, tal-kejl ta' 1924 m.k. ghandha tigi meqjusa bhala art **mhux fabbrikabbli**.

b) Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa kif gej:

- Ghall-ewwel bicca art tal-kejl ta' 725m2 fl-Avviz numru 250 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 1-**1 ta' Jannar 1978**
- Ghat-tieni bicca art tal-kejl ta' 162m2 fl-Avviż numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014 il-**15 ta'Jannar 1974**,
- Ghat-tielet bicca art tal-kejl ta' 161m2 fl-Avviz numru 252 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014 il-**15 t'Ottubru 1974**,
- Ghar-raba bicca art tal-kejl ta' 125m2 fl-Avviż numru 253 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014 il-**15 t'Ottubru 1974**, u
- Ghall-hames bicca art tal-kejl ta' 1,942m2 fl-Avviż numru 321 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu 2014 il-**15 t'Ottubru 1973**

c) Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut, bhala franka u libera, tal-art meritu tal-kawza odjerna ghandu jitqies kif gej:

- Ghall-ewwel bicca art - **mitejn seba w erbghin elf ewro (€247,000)**
- Ghat-tieni bicca art - **wiehed u hamsin elf ewro (€51,000)**
- Ghat-tielet bicca art - **erba w hamsin elf u disa mitt ewro (€54,900)**
- Ghar-raba bicca art - **tlieta w erbghin elf ewro (€43,000)**
- Ghal-hames bicca art - **sittin elf u sitt mitt ewro (€60,000).**

d) L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess 2004 sad-data tal-hlas effettiv.

6. 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 is-segwenti:

- Ghall-ewwel bicca art tal-kejl ta' 725m2 ppubblikata fl-Avviz numru 250 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014, l-art ghandha titqies bhala **fabrikabbli** u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' **mitejn seba w erbghin elf ewro (€247,000)** bl-imghax jiddekorri mill-**1 ta' Jannar 1978**

- Ghat-tieni bicca art tal-kejl ta' 162m2 ppubblikata fl-Avviż numru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014, l-art ghandha titqies bhala **mhux fabrikabbli** u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' **wiehed u hamsin elf ewro (€51,000)** bl-imghax jiddekorri mill-**15 ta'Jannar 1974**,

- Ghat-tielet bicca art tal-kejl ta' 161m2 fl-Avviz numru 252 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta Marzu 2014, l-art ghandha titqies bhala **fabrikabli** u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' **erba w hamsin elf u disa mitt ewro (€54,900)**, bl-imghax jiddekorri mill-**15 t'Ottubru 1974**,

- Ghar-raba bicca art tal-kejl ta' 125m2 fl-Avviż numru 253 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-5 ta' Marzu 2014, l-art ghandha titqies **fabrikabbli**, u kumpens dovut ghandu jkun ta' **tlieta w erbghin elf ewro (€43,000)**, bl-imghax jiddekorri mill-**15 t'Ottubru 1974**, u

- Ghall-hames bicca art tal-kejl ta' 1,942m2 fl-Avviż numru 321 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu 2014, l-art ghandha titqies bhala **mhux fabribkabbli**, u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' **sittin elf u sitt mitt ewro (€60,000)**, bl-imghax jiddekorri mill-**15 t'Ottubru 1973**

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

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur