MALTA

Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

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

Seduta ta' nhar t-Tnejn ghaxra (10) ta' Dicembru 2018

Rikors Numru 7/2015

Edith Attard (ID 254247M), Inez Montfort (ID 605636M), Mary Anne sive Marion Galea (ID 775049M), Christine Galea (ID 361304L), Helen sive Doris Audino (ID 827356M) u Eric Galea (ID 511449M) f'ismu proprju u ghan-nom ui in rapprezentanza ta' Rosanne Leccese

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 fil-15 ta' Mejju 2015 fejn ir-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti gew notifikati bl-ittra ufficcjali tal-intimat bid-data tal-05 ta' Meiju 2015 fil-08 ta' Mejju 2015 u ghall-finijiet tal-artiklu 22 tal-Ordinanza dwar 1-Akkwist tal-proprieta', l-esponenti gew notifikati illi l-intimat, ghax-xiri assolut, bhala liberi u franki, tal-porzjonijiet tal-artijiet imsemmija fl-istess ittra ufficcjali, offra is-somma globali ta' €158,100 (mija tmienja u hamsin elf u mitt Euro).*

    2. *Illi l-esponenti ma jistghux jaccettaw tali offerta ghall-artijiet relattivi u dan in vista tal-fatt li, skond il-parir tekniku li huma ghandhom minghand il-perit Paul Camilleri, li kopja tieghu jinsab hawn mehmuz u markat bhala Dokument "A", il-valur tal-artijiet, mertu ta dawn il-proceduri, jammonta ghal tlett miljuni wiehed u tmenin elf seba' mija tmienja u tletin Euro u ghaxar centezmi (€3,081,738. 10)*

> 3. *Illi l-esponenti jippretendu li huma ghandhom jircievu tali kumpens minghand l-intimat ghall-imsemmija artijiet.*
>
> 4. *Ghaldaqstant l-esponenti, fid-dawl ta' dak li jistpula, inter alia, l-artiklu 22[6] tal-Kap. 88 tal-ligijiet ta' Malta, jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jiffissa il-kumpens xieraq ghall-artijiet meritu ta' dawn il-proceduri, filwaqt li jergghu itennu illi skond il-parir professjonali li huma ghandhom, jippretendu kumpens fl-ammont ta' €3,081,738.10, - kollox isir taht dawk il-provvedimenti kollha xierqa u opportunti li johgbu jiffissa dan il-Bord.*

2. Ra id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti, ossija r-rapport tal-Peri Paul Camilleri datat 28 ta' Frar 2012 (fol 3), pjanta msejjha 'Govt Planning Scheme Fgura' datata 3 ta' Awissu 1968 (fol 4) u pjanta msejjha 'Fgura – Buidling Heights' datata Lulju 2006 (fol 5)

3. Ra illi fl-10 ta' Awissu 2015 l-intimat, dak iz-zmien, Kummissarju tal-Artijiet, rrisponda ghal dak mitlub billi qal is-segwenti:

> *Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 15 ta' Mejju 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti mija u tmienja u hamsin elf u mitt Ewro (€158,100) ghax-xiri assolut ta' diversi porzjonijiet art fil- tmi Fgura, u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' tliet miljuni, wiehed u tmenin elf seba' mija u tmienja u tletin Ewro u ghaxar centeżmi (€3,081,738.10);*
>
> *Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jiġifieri, l-ammont ta' mija u tmienja u hamsin elf u mitt Ewro (€158,100) u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A. & C.E. fl-Avviż numri 1041, 1042, 1043 u 1044 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 t' Ottubru 2014 u skont it-termini tal-Kap. 88.*
>
> *Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan 1-Onorabbli Bord sabiex jiffissa 1-ammont ta' mija u tmienja u hamsin elf u mitt Ewro (€158,100) bhala kumpens gust ghall- esproprju tal-art fuq imsemmija.*

2. Provi

1. Sema x-xhieda ta-**Perit Paul Camilleri** prodott mir-rikorrenti u moghtija fis-27 ta' Jannar 2016 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebiti.

2. Sema x-xhieda ta' **Jason Lauri**, Sensal, prodott mir-rikorrent u moghtija fis-27 ta' Jannar 2016 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita, ossija stima minnu redatta.

3. Ra id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti fis-16 ta' Marzu 2016, wara liema dokumentazzjoni ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellomx aktar provi.

4. Ra illi fis-16 ta' Marzu 2016 il-Bord appunta lill Membri Teknici Alan Saliba u Joseph Briffa sabiex jassistuh.

5. Ra illi fis 16 ta' Marzu 2016, l-intimat ippresenta kopja tal-Avvizi Nru 1041,1042, 1043 u 1044 ppubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014, (fol 49, 52, 55 u 58), kopja tal-Avviz Nru 198 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata 23 ta' Marzu 1967 (fol 63) u kopja tal-Avviz Nru 50 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 1984 (fol 65).

6. Ra illi fit 8 ta' Gunju 2016 l-intimat ippresenta dokumentazzjoni ohra, ossija Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali datata 10 ta' Marzu 1967 (fol 70), kopja ta' stimi datati 27 ta' Dicembru 1966 illi saru mill-Perit Rene Buttigieg (fol 72), Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 9 ta' Ottubru 2014 (fol 73 sa 80), kopja tal-Ittra Ufficjali datat 5 ta' Mejju 2015 li wasslet ghall-proceduri odjerni (fol 93) u dokumenti ohra gia ppresentati.

7. Ra illi fit-22 ta' Settembru 2016 l-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom. (fol 100 sa 107).

8. Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti pppresentati fit 23 ta' Novembru 2016 (fol 111-112) li ghalihom l-membri Teknici rrispondew fit-12 ta' Jannar 2017 (fol 127).

9. Ra d-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fis-26 ta' Novembru 2016 (fol 110) li ghalihom l-membri Teknici rrispondew fit-12 ta' Jannar 2017 (fol 123).

10. Ra illi fl-1 ta' Marzu 2017 ir-rikorrenti talbu zmien sabiex jippresentaw dokumentazzjoni ulterjuri in sostenn mat-tezi taghhom illi l-art kienet fabrikabbli, liema dokumentazzjoni giet ippresentata fil 5 ta' Mejju 2017.

11. Ra illi fl-24 ta' Mejju 2017 l-initimat talab illi kwalsiasi referenza ghall-isem Kummissarju tal-Artijiet tibidel ghal Awtorita' tal-Artijiet, liema talba intlaqghet minnufih.

12. Ra illi, fuq talba tar-rikorrenti bbazata fuq id-dokumentazzjoni minnhom ppresentata fil 5 ta' Mejju 2017, il-Membri tal-Bord ippresentaw rapport addizzjonali fl-4 ta' Lulju 2017 (fol 162).

13. Ra id-domandi in eskussjoni ulterjuri illi saru mir-rikorrenti fit 23 ta' Ottubru 2017 (fol 171), ghal liema domandi rrispondew l-Membri Teknici fis-7 ta' Novembru 2017 (fol 174).

14. Ra id-domandi in eskussjoni ulterjuri illi saru mill-intimati fid 29 ta' Novembru 2017 (fol 178), ghal liema domandi rrispondew l-Membri Teknici fil-15 ta' Jannar 2018 (fol 183).

15. Ra illi fil 31 ta' Jannar 2018 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet finali.

16. Ra is-sottomissjonijet tar-rikorrenti ppresentati fl 14 ta' Marzu 2018.

17. Ra ili fl-14 ta' Marzu 2018 r-rikorrenti talbu lill-Membri Teknici jiddikjaraw jekk jikkonsidrawx il-htiega li jikkunsidraw fatturi ohra, ghal liema talba l-Membri Teknici rrispondew fin-negattiv f'nota minnhom ppresentata fil-16 ta' Mejju 2018 (fol 201), liema posizzjoni giet rikonfermata permezz ta' nota ohra datata 2 ta' Lulju 2018 (fol 207) wara illi r-rikorrent ghamlu referenza ghas-sentenza '**Perit Arkitett Joseph Barbara vs Kummissarju tal-Artijiet**' deciza fil 15 ta' Jannar 2007.

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

19. Ra illi fis 26 ta' Setembru 2018 il-Bord iddiferixxa l-kawza ghat-trattazzjoni finali orali ghal-21 ta' Novembru 2018, liema trattazzjoni saret fil 21 ta' Novembru 2018.

20. Ra illi fil-21 ta' Novembru 2018 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

3. Konstatazzjonijiet fattwali.

1. Jirrizulta illi, fil-5 ta' Mejju 2015, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet kien baghat Ittra Ufficjali lir-rikorrent, Nru 1607/15, fejn gharraf lir-rikorrenti bis-segwenti: (fol 93)

Bil-prezenti 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 jirreferikom ghall-Avviz Numru elf u wiehed u erbghin (1041) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art fil-Fgura tal-kejl ta' madwar elfejn, seba' mija u tlieta u disghin metru kwadru (2,793m.k.), li tmiss mit-Tramuntana, mill-Punent u mil- Lvant ma' propjeta ta' S. Gauci Chapelle jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala Plot 4B/1 fuq il-pjanta bl-ittri P.D, numru tliet mija sitta u sititin, underscore, sitta u sittin, underscore, wiehed (P.D. Nru. 366_66_1) li ghall-imsemmija propjeta l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' hamsin elf Ewro (€50,000) ghall-intier, skont 1-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz Numru elf u wiehed u erbghin (1041) li saret mil- Perit Michael Schembri A.&C.E., a bazi tal-1 ta' Jannar 2005, li kklassifika l-propjeta odjerna bhala agrikola fit-termini ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jirreferikom ukoll ghall-Avviz Numru elf u tnejn u erbghin (1042) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art fil-Fgura tal-kejl ta' madwar u tmenin metru kwadru (84m.k.), li tmiss mit-Tramuntana ma triq pubblika, u mill-Lvant u mill-Punent ma' propjeta ta' Joseph Grech jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala Plot 1A fuq il-pjanta bl-ittri P.D, u bin-numru mija u disghin, tlieta u tmenin, underscore, ittra A, underscore, numru tnejn (P.D. Nru.190_83_A_2) li ghall-imsemmija propjeta l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' tletin elf Ewro (30,000) ghall-intier, skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz u tnejn u erbghin (1042) li saret mill-Perit Michael Schembri A.&C.E., a bazi tal-1 ta' Jannar 2005, li kklassifika l-propjeta odjerna bhala fabbrikabbli fit-termini ta' Kap. 88 tal Ligijiet ta' Malta.

Il-Kummissarju tal-Artijet qieghed jirreferikom ukoll ghall-Avviz Numru elf u tlieta u erbghin (1043) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art fil-Fgura tal-kejl ta' mitejn u sebgha metri kwadri (207m.k.), li tmiss mill-Punent ma' propjeta ta' Joseph Grech, min Nofsinhar ma' propjeta ta' Joseph Tanti u mil-Lvant ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala Plot 1C fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru mija u disghin, underscore, tlieta u tmenin, underscore, ittra A, underscore, numru tnejn (P.D. Nru. 190_83_A_2) li ghall-imsemmija propjeta l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta hamsa u sebghin elf Ewro (€75,000) ghall-intier, skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviż Numru elf u tlieta u erbghin (1043) li saret mill-Perit Michael Schembri A.&C.E.,a baži tal-1 ta' Jannar 2005, li kklassifika l-propjeta odjerna bhala fabbrikabbli fit-termini ta Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jirreferikom ukoll ghall-Avviz Numru elf u erbgha u erbghin (1044) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax 2014), ghax xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzion art fil-Fgura tal-kejl ta' madwar tmien metri kwadri punt hamsa (8.5 m.k.), li tmiss mill-Majjistral ma' propjeta ta' Joseph Grech, min-Nofsinhar ma' propjeta ta' Joseph Tanti u mill-Punent ma triq pubblika jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala Plot 3 fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin-numru mija u disghin, underscore, tlieta u tmenin, underscore, ittra A, underscore, numru tnejn (P.D. Nru. 190_83_A_2) li ghall-imsemmija propjeta l-awtorita kompetenti qieghda toffri mija f kumpens ta' tlett elef u mitt Ewro (63,100) ghall-intier, skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz Numru elf u erbgha u erbghin (1044) li saret mill-Perit Michael Schembri, a bazi tal-1 ta' Jannar 2005, li kklassifika l-propjeta odjerna bhala fabbrikabbli fit- termini ta' Kap. 88 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jinfurmakom ukoll li abbażi tal-parir legali tal-Avukat Dottor Jos. A. Schembri, huwa sodisfatt li intom kellkom titolu fuq l-imsemmija propjeta li jaghtikom dritt li tircievu l-kumpens relattiv fl-ammont fuq imsemmi, liema kumpens gie ddepożitat fkont bankarju skont it-termini tal-Artikolu 22(3) ta' Kap. 88.

Illi ghaldaqstant il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed javżakom illi intom ghandkom wiehed u ghoxrin (21) gurnata min-notifika ta' dan l-att gudizzjarju sabiex, jekk hekk jidhirilkom, tikkontestaw l-ammont ta' kumpens fuq imsemmi, jigifieri l-ammont globali ta' mija u tmienja u hamsin elf, u mitt Ewro (158,100), jew parti minnu.

F'każ li tiddeciedu li tikkontestaw dan il-kumpens, il-kontestazzjoni ghandha issir 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 mehtieg mill-Artikolu 22 ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fin-nuqqs ta' kontestazzjoni min-naha tieghkom ghall-kumpens offrut kif fuq imfisser, il-kumpens offrut jitqies li qieghed jigi accettat minnkom bhala l-valur gust tal-bicca art esproprijata ghall-finijiet u l-effetti kolha tal-ligi.

2. Jirrizulta illi l-art tal-kejl ta’ 2,793 metri kwadri, indikata fl-Avviz Nru 1041 njala **Plot 4B/1** kienet gia il-meritu ta’ Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tal-10 ta’ Marzu 1967 illi kien ppubblikata permezz ta’ Avviz Nru 198 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta’ Marzu 1967. (fol 63)

3. Jirrizulta illi l-artijiet l-ohra tal-kejl ta’ 84 metri kwadri, 207 metri kwadri u 8.5 metri kwadri indikati bhala **Plot 1A**, **Plot 1C** u **Plot 3** fl-Avvizi numri 1042, 1043 u 1044 rispettivament, kienu lkoll meritu ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta datata 9 ta’ Jannar 1984 u ppubblikata permezz ta’ Avviz Nru 50 li deheret fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta’ Jannar 1984. (fol 65)

4. Jirrizulta illi fl-Avviz Nru 1041 l-art tal-kejl ta’ 2,793 metri kwadri giet meqjusa bhala ‘*Agrikola*’ filwaqt illi fl-Avvizi Nru 1042, 1043 u 1044 rispettivament, l-artijiet l-ohra tal-kejl ta’ 84 metri kwadri, 207 metri kwadri u 8.5 metri kwadri gew meqjusa lkoll bhala

'*Fabrikabbli*' mill-intimat Awtorita, gia Kummissarju tal-Artijiet u l-ammont offrut ghall-tali artijiet kien ta' €50,000 ghall-art ta' 2,793 metri kwadri, ta' €30,000 ghall-art ta' 84 metri kwadri, €75,000 ghall-art ta' 207 metri kwadri u €3,100 ghall-art ta' 8.5 metri kwadri, ossija total ta' €158,100.

5. Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi r-rikorrenti kkontendew illi l-erbgha bicciet art kellhom lkoll jitqiesu bhala '*Fabrikabbli*" w il-kumpens illi kienu disposti jaccettaw kien fl-ammont ta' tlett miljuni, wiehed u tmenin elf, sebgha mija u tmienxa u tletin euro u ghaxar centezmi (€3,081,738.10)

6. Jirrizulta illi ghalhekk, fil 15 ta' Mejju 2015, intavolaw il-proceduri odjerni.

4. Konstatazzjonijiet Peritali

1. Jirrizulta illi l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, osija l-Periti Joseph Briffa u Alan Saliba, ghamlu s-segwenti osservazzjonijeit u konkluzjonijiet:

    5. PUNT 1 - KWALITA TAL ART: *L-artijiet fil-kwistjoni jinsabu f'Wesgha Reggie Miller qalb zona residenzjali li tinsab wara knisja tal-Fgura. Skont id-dispozizzjonijiet tranzitorji f Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar I-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President/tal-Gvernatur Generali (cioe' s-sena 1967 ghal plot 4B/1 u s-sena 1984 ghall-plots l-ohra) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iż-żmien, cioe' dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area'. Ghalhekk, l-esponenti ma jaqblux li ghandhom japplikaw 'policies' jew pjani lokali li nhargu mill-awtoritajiet. Mill-pjanti fol. 64/66 jirriżulta illi dawn l-erba' bicciet art kienu jiffurmaw art wahda li kellha faccata fuq it-tarf ta' Triq il-Karmelitani (li dak iż-żmien ma kenitx tinfed) u ghalhekk din l-art tista tigi kkunsidrata fabrikabbli ghal dik il-parti f'fond ta' 25.1 metri mit-triq skont l-istess kriterji originali stabbiliti. Din il-parti fabrikabbli mill-art fiha kejl ta' 492 metri kwadri ghall-plot 4B/1 u 13 metri kwadri ghall-plot 1A. 11- kumplament tal-art qed titgies agrikola.*

    6. PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: *Billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirriżultax li nhareg Avviż ghall-Ftehim qabel 1-01 ta' Jannar 2005, il-valur tal- plots ghandu jkun skont kif ikun fl-01 ta' Jannar 2005*

    7. PUNT 3

    A. Permezz ta' decizjoni ta' dan il-Bord tad-19 ta Novembru 2009 Rikors Numru 17/2006 fl-ismijiet "Edith Attard et vs Direttur tal-Artijiet" kien inghata kumpens ta' 996.52 kull metru kwadru a bażi tas-sena 2006 ghal bicca art li tinsab fl-istess Triq il-Karmelitani, sittin metru boghod mill-art in ezami li pero fid-data tat-tehid (2001)

    8. PUNT 4 - STIMI: *L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din l-art kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala*

libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata bhala agrikola u/jew fabrikabbli kif hawn fuq indikat, jammonta ghal 996.52 kull metru kwadru ghall-parti fabrikabbli u 20 kull metru kwadru ghall-parti agrikola, cioe':

A. Plot 4B/1 (492m.kw. fabrikabbli u 2,301m.kw. agrikola) €536,307.84.
B. Plot 1A (13m.kw. fabrikabbli u 71m.kw. agrikola) €14,374.76
C. Plot 1C (207m.kw. agrikola) €4,140.00.
D Plot 3 (8.5m.kw. agrikola) €170.00.

Total Hames mija u erbgha u hamsin elf u disa mija u tnejn u disghin Euro u sittin centezmi (€554,992.60)

2. Jirrizulta illi l-partjiet ghamlu domandi in eskussjoni u, filwaqt illi l-membri Teknici kkonfermaw il-valutazzjonijet taghhm, ghamlu varji ossevazzjoniijiet, fosthom is-segwenti:

    Wasalna ghar-rata ta' 996.52 kull metru kwadru kif stabbilit fid-deċiżjoni ta' dan il-Bord tad-19 ta' Novembru 2009 Rikors Numru 17/2006 ghal art simili li tinsab biss sittin metru boghod mill-art fil-kwistjoni. L-użu li seta jsir minn din il-propjeta huwa użu wiesgha f'termini fabrikabbli minghajr l-ebda konsiderazzjonijiet jew limitazzjonijiet ohra kif stabbiliti fil-Pjan Lokali li nhareg wara t-tehid. (fol 123)

    L-esponenti Membri Teknici applikaw ir-rata relattiva a baži tal-esperjenza taghhom akkumulata matul is-snin partikolarment f'dan il-Bord u kwotaw ukoll id-deciżjoni msemmija u ma gewx a konjizzjoni ta' kuntratti. Barra minn hekk, il-partijiet ma preżentaw I-ebda ricerka jew kuntratti f dawn il-proceduri. (fol 124)

    Naqblu li fil-pjanta fol. 64 tidher biss Triq il-Karmelitani, madankollu ma naqblux li hemm indikata biss Triq il- Karmelitani ghax din it-triq hija I-aktar importanti, imma hija ndikata hi biss ghax proprju kienet din il-parti biss tat-triq li kienet miftuha dak iż-żmien (1966) mit-toroq kollha li jidhru fuq din il-pjanta. (fol 127)

    Ma naqblux. Il-kriterji stabbiliti bil-ligi fiz-żmien tal-esproprju huma d-distanzi minn <u>triq ezistenti</u>, u ghalhekk id-distanza ghandha tittiehed mill-parti ta' Triq il-Karmelitani eżistenti fid data tat-tehid, cioe' mill-parti li ma kenitx tinfed. (fol 128)

3. Jirrizulta illi wara tali risposti, r-rikorrenti ppresentaw kuntratti in sostenn tal-argument taghhom illi l-art kollha kellha titqies bhala fabrikabbli, u ghalhekk talbu lill-Membri Teknici jirrikonsidraw il-konkluzjonijiet taghhom.

4. Jirrizulta illi sussegwentement l-Membri Teknici ghamlu rapport addizzjonali fejn wasslu ghas-segwenti konkluzjonijet:

    <u>3. PUNT 1- KWALITA TAL-ART:</u> *L-artijiet fil-kwistjoni jinsabu esgha Reggie Miller qalb zona residenzjali li tinsab wara l- knisja tal-Fgura. Skont id-dispozizzjonijiet tranżitorji f Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar I-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tiġi stabbilita I-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni*

originali tal-President/tal-Gvernatur Generali (cioe' s-sena 1967 ghal plot 4B/1 u s-sena 1984 ghall-plots l-ohra) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iż-żmien, cioe' dawk tal-faccata fuq tricq u tad-distanzi minn 'built-up area'. Mill-'aerial photo' tas-sena 1967 (fol. 154) u mill-'aerial photo' tas-sena 1978 (fol. 155), I- f'W esponenti Membri Teknici jikkalkulaw illi:

A. Plot 4B/1 (2,793m.kw) fis-sena 1967 kienet parti minn raba żdingata b'xi passaggi ghaddejjin minn fuqha li jiżbokkaw fi Triq il-Karmelitani.

B. Plot 1A (84m.kw.) fis-sena 1984 kienet tifforma parti minn Triq il-Karmelitani

C. Plot 1C (207m.kw.) fis-sena 1984 kienet tifforma parti minn Wesgha Reggie Miller (triq)

D. Plot 3 (8.5m.kw.) fis-sena 1984 kienet tifforma parti minn Wesgha Reggie Miller (triq)

Ghalhekk, l-esponenti qed ivarjaw l-ewwel rapport taghhom ghal dak li jirrigwarda plots 1A, 1c u 3 fis-sens li dawn qed jigu kkunsidrati kollha Fabrikabbli billi fis-sena 1984 kellhom faccata fuq triq eżistenti u f'distanza ta' 91.4 metri minn 'built-up area' filwaqt li jżommu ferm il-klassifikazzjoni tal-plot 4B/1 fl-ewwel rapport, cioe' 492 metri kwadri Fabrikabbli ghal dik il-parti f'fond ta' 25.1 metri mit-triq skont l-istess kriterji originali stabbiliti billi dan il-plot huwa l-uniku plot minn dawn l-erbgha li dwaru kienet inharget Dikjarazzjoni fis-sena 1967.

4. PUNT 2- DATA TAL-ISTIMA: *Billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirriżultax li nhareg Avviż ghall-Ftehim qabel 1-01 ta' Jannar 2005, il-valur tal- plots ghandu jkun skont kif ikun fl-01 ta' Jannar 2005.*

5. PUNT 3 OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI: *Minbarra d-deciżjoni ta' dan il-Bord tad-19 ta' Novembru 2009 (Rikors Numru 17/2006) imsemmija fl-ewwel rapport fejn kiern inghata kumpens ta' 996.52 kull metru kwadru a bażi tas-sena 2006 ghal bicċa art li tinsab fl-istess Triq il-Karmelitani, sittin metru boghod mill-art in eżami, gew preżentati dawn il-Kuntratti in atti:*

A. Permezz ta Kuntratt tat-08/08/1969 atti Nutar Anthony Gatt bieghu seba' porzjonijiet art mill-inhawi fil-kwistjoni msejhha 'Tal-Bajtar' fil-Fgura li jmissu ma "triq gdida progettata" b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa ghall-prezz ta Lm200 cens annwali u Lm5,000 rigal (Nota: il-kejl fil-paragrafi segwenti huwa kollu f "qasab kwadri" fejn kull qasba kwadra fiha 4.39 metri kwadri):

	FABRIKABBLI	STRADALI
A2	121.70	31.64
B1	94.95	40.21
C5	98.58	22.05
D4	98.40	14.60
E4	92.49	50.17
F3	118.10	13.96
H4	138.9	56.72

TOTAL	*763.12*	*229.35*

B. Permezz ta' Kuntratt tal-01/02/1971 atti Nutar Anthony Gatt (Dok. 'PTM1' fol. 132-134) inbieghet porzjon art mill-inhawi fil-kwistjoni mseijha Tal-Bajtar fil-Fgura li tmiss ma' Triq il- Karmelitani ghall-prezz ta' Lm800:

	FABRIKABBLI	STRADALI
E2	*92.49*	*14.29*

C. Permezz ta' Kuntratt tal-10/07/1971 atti Nutar George Cassar (Dok, 'PTM2' fol 1. 135-138) inbieghet porzjon art mill-inhawi fil-kwistjoni msejna Tal-Bajtar fil-Fgura f proğettata ghall-prezz ta' Lm1,000:

	FABRIKABBLI	STRADALI
F1	*118.1*	*53.98*

D. Permezz ta' Kuntratt tal-21/07/1971 atti Nutar Sammy Abela (Dok. 'PTM3' fol. 139-141) inbieghet porzjon art mill-inhawi fil-kwistjoni msejha Tal-Bajtar' fil-Fgura li tmiss ma triq gdida progettata ghall-prezz ta' Lm 1,000:

	FABRIKABBLI	STRADALI
C2	*98.58*	*24.44*

Dawn il-Kuntratti jikkonfermaw li fis-sena 1967 l-art kellha biss faccata fuq triq gdida prodettata u mhux fuq triq miftuha f 'built- up area' fit-termini tal-ligi.

6. PUNT 4 - STIMI: *L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubbliči (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li dawn l-artijiet kienu jgibu fis-suq kieku gew mibjugha bhala liberi u franki minn sidhhom volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005, klassifikati bhala Fabrikabbli u/jew Agrikola kif hawn fuq indikat, jammonta ghal €996.52 kull metru kwadru ghall-parti Fabrikabbli u €20 kull metru kwadru ghall-parti Agrikola, cioe*

A. Plot 4B/1 (492m.kw. Fabrikabbli u 2,301m.kw. Agrikola) €536,307.84
B. Plot 1A (84m.kw. Fabrikabbli) €83,707.68.
C. Plot 1C (207m.kw. Fabrikabbli) €206,279.64
D Plot 3 (8.5m.kw. Fabrikabbli) €8,470.42.

TOTAL Tminn mija u erbgha u tletin elf, seba' mija u hamsa u sittin Euro u tmienja u hamsin čenteżmi (834,765.58)

5. Ra illi wara li l-Bord ikkonceda lill-partijiet d-dritt illi jaghmlu domandi in eskussjoni, liema domandi saru miz-zewgt partijiet, il-Membri Teknici kkonfermaw ir-rapport addizzjonali taghhom u l-istimi hemm raggunti, u ghamlu varji kummenti, fosthom is-segwenti:

Ghad-domandi tar-rikorrenti:(fol 174-175)

*1. Kif semmejna fir-rapport, billi f'dan il-każ kienet harget Dikjarazzjoni tal-President/Gvernatur Generali fis-sena 1967/1984, gew applikati l-kriterji originali stabbiliti bil-ligi dak iż-żmien cioe' dawk tal-faċċata fuq triq **U** tad-distanzi minn built-up area'. Estratt mill-kriterji originali jghid hekk:*

> *17(1) Land shall be deemed to be a building site for the purposes of this Ordinance if it has a frontage on an existing street and is situate within a built-up area or, subject to sub- section (2) of this section, within a distance of not more than one hundred yards (circa 91.4m) of a built-up area, measured along the axis of the street.*
>
> *17(2) In determining whether land is a building site by reason of the fact that it is situate within a distance of not more than one hundred yards of a built-up area regard shall be had to the probable immediate expansion of the built-up area in the direction of the land in question.*

Ghalhekk, dawk il-partijiet mill-art li kellhom faccata fuq triq progettata ma gewx ikkunsidrati bhala 'built-up area' billi l-ligi ma ssemmiex triq progettata imma triq eżistenti. Barra minn hekk il-probabilta ta' estensjoni tal-bini lejn l-artijiet fil-kwistjoni wahedha mhix biżżejjed biex l-art tikkwalifika bhala 'built-up area' billi skont l-istess Artikolu 17(1) tal-ligi kwotat hawn fuq, l-art irid ikollha wkoll faccata fuq triq ezistenti.

2. Iva, hadna in konsiderazzjoni l-fatt li qrib il-propjeta in kwistjoni kien hemm gja mibnija l-Knisja tal-Karmelitani ghalkemm dan ma biddel xejn mill-konklużjonijiet milhuqa fit-termini tal-ligi

Ghad-domandi ta' l-intimat:(fol 183-185)

1 Riferibilment ghal Plot 4B/1:

1.1.1 Iva dan hu każ fejn si tratta ta' "continuous stretch of 137.2 metres of its frontage on either side of the street where the street is developable on both sides with at least 50% occupied by buildings." Jekk wiehed jaghmel referenza ghal fol. 154 fuq in-naha tal-Lvant ta' Triq il-Karmelitani hemm 64 metri mibnija filwaqt li fuq in-naña tal-Punent hemm 84 metri mibnija, total ta' 148 metri u ghalhekk aktar mill-50% ta, 137.2 metri mit-triq fuq iż-żewg nahat.

1.1.2 Le, dan mhux il-każ ta' "continuous stretch of 2 where the street is developable on one side only" u nirreferu ghar-risposta precedenti.

1.1.3 Le, ma hadniex konjizzjoni ta' "the probable immediate expansion of the built-up area in the direction of the land in question" ghax din l-art kellha faccata diretta fuq it-triq u mhux f'distanza mill-istess triq.

1.1.4 Iva applikajna l-kriterju tal-25.1 metri mit-triq kif semmejna f'paragrafu 3 tar-rapport addizzjonali. Dan il-kejl gia gie rifless fuq il-pjanta Dok. MT1' annessa mar-risposti mill- esponenti ghall-ewwel sett ta' domandi tal-Intimati preżentati fit-12 ta' Jannar 2017.

1.1.5 Kif jidher minn fol. 154, it-triq kienet eżistenti fil-perjodu fil-kwistjoni

2. Riferibilment ghal Plot 1A, Plot 1C u Plot 3:

2.1 L-artijiet 1C u 3 ittiehdu biex issir triq u l-art 1A ittiehdet biex parti minnha ssir triq u l-parti l-ohra ssir Wesgha Reggie Miller.

2.2 Nikkonfermaw li r-rata li ntużat hi dik ghal art fabrikabbli minghajr ebda distinzjoni bejn rata ghal art fabrikabbli u rata ghal triq.

2.3 L-esponenti Membri Teknici applikaw ir-rata relattiva a bażi tal-esperjenza taghhom akkumulata matul is-snin - partikolarment f'dan il-Bord - u kwotaw ukoll id-deċiżjoni msemmija u ma gewx a konjizzjoni ta' kuntratti. Barra minn hekk, il-partijiet ma preżentaw l-ebda riċerka jew kuntratti f' dawn il-proceduri.

3. Riferibilment ghar-rata ta' 20 kull metru kwadru fil-kaz ta art agrikola:

3.1 L-esponenti Membri Tekniči tal-esperjenza taghhom akkumulata matul is-snin - partikolarment f'dan il-Bord - u ma gewx a konjizzjoni ta' kuntratti. Barra minn hekk, il-partijiet ma preżentaw l-ebda ricerka jew kuntratti f' dawn il-proceduri.

3.2 Le, ma hadniex konjizzjoni tas-sentenza tas-27 ta' Ottubru 2017 ghax ir-rapport gie redatt aktar minn sena qabel, cioe' fl-14 ta' Settembru 2016.

6. Jirrizulta illi, sussegwentement, ir-rikorrenti talbu lill-Membri Teknici sabiex jiehdu konsiderazzjoni ta' fatturi ohra, in linea ma' sentenzi tal-Qorti tal-Appell, w l-Membri Teknici qalu s-segwenti:

   B'referenza ghad-digriet tal-14 ta' Marzu 2018, l-esponenti Membri jirrilevaw li qabel irredigew r-rapport taghhom huma kkunsidraw diversi fatturi fosthom it-taghlim aggornat minn sentenzi ta' dan il-Bord kemm ricenti kif ukoll matul l-ahhar snin, kif dejjem ghamlu. Infakkru wkoll li f'dan il-każ giet kwotata sentenza fir-rapport li titratta art identika ghall-art in eżami. Barra minn hekk, ghalkemm l-esponenti talbu lir-Registratur sabiex jispecifika liema sentenzi ricenti qed issir referenza ghalihom fil-verbal tal-14 ta' Marzu 2018, din l-informazzjoni sallum ghadha ma nghatatx u ghalhekk l-esponenti umilment jissottomettu li ma jistghux ikunu aktar specifici minn hekk.

7. Jirrizulta illi sussegwentement, ir-rikorrenti gharrfu lil-Membir Teknici illi s-sentenza ricenti minnhom indikata kienet il-kawza '**Perit Arkitett Joseph Barbara vs Kummissarju tal-Artijiet**' deciza fil 15 ta' Jannar 2007 mill-Qorti tal-Appell Civili, u, wra tali kjarifika, l-Membir Teknici kellhom dan xi jghidu:

   B'referenza ghad-digriet tas-06 ta Gunju 2018, l-esponenti Membri Teknici jirrilevaw li qabel irredigew ir-rapport taghhom huma kienu hadu konjizzjoni ta-sentenza citata mir-Rikorrenti a fol. 204, liema sentenza pero titratta art differenti mill-art fil-kwistjoni billi fejn l-art fis-sentenza citata kienet kollha agrikola, l-art in eżami (referibilment ghal Plot 4B/1) tinkorpora parti sostanzjali bhala fabrikabbli fit-termini tal-ligi bil-kumplament, ikkunsidrata bhala agrikola, tigi 'l gewwa mill-fond ta' 25.1 metri mit-triq u ghalhekk minghajr faccata u access mit-

triq. Ghalhekk, l-esponenti jikkonfermaw li l-istima mghotija minnhom ghall-parti agrikola hija teknikament valida fid-dawl tas-sentenza citata.

8. Jirrizulta, mill-konkluzjonijet tal-Membri Teknici w ir-risposti estensivi in eskussjoni fuq domandi illi saru miz-zewgt partijiet, fejn il-Membri Teknici rrispondew *in extenso* ghall-lanjanzi taz-zewt partijiet fuq il-konkluzjonijiet taghhom, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijiet tal-esperti Membri teknici tieghu.

5. Konstatazzjonijiet finali

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

a) **Il-kwalita** tal-art ghandha titqies kif gej:

- **Plot 4B/1** fil-kejl ta' 492m.kw. bhala *Fabrikabbli* u fil-kejl ta' 2,301 m.kw. bhala *Agrikola*.
- **Plot 1A** tal-kejl ta' 84m.kw. bhala *Fabrikabbli*
- **Plot 1C** tal-kejl ta' 207m.kw. bhala *Fabrikabbli*
- **Plot 3** tal-kejl ta' 8.5m.kw. bhala *Fabrikabbli*

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

- Ghall-**Plot 4B/1** tal-kejl ta' 2,793mk ppubblikata f'Avviz numru 1041 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali Nru 198 ppubblikata fit 23 ta' Marzu 1967, d-data ghandha tkun **6 ta' April 1967** a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

- Ghall-**Plot 1A** tal-kejl ta' 84mk ppubblikata f'Avviz numru 1042 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Nru 50 ppubblikata fit 13 ta' Jannar 1984, d-data ghandha tkun **27 ta' Jannar 1984** a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

- Ghall-**Plot 1C** tal-kejl ta' 207mk ppubblikata f'Avviz numru 1043 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Nru 50 ppubblikata fit 13 ta' Jannar 1984, d-data ghandha tkun **27 ta' Jannar 1984** a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

- Ghall-**Plot 3** tal-kejl ta' 8.5mk ppubblikata f'Avviz numru 1044 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Nru 50 ppubblikata fit 13 ta' Jannar 1984, d-data ghandha tkun **27 ta' Jannar 1984** a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

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

- Ghal Plot 4B/1 - **hames mija u sitta u tletin elf, tlett mija u sebgha Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€536,307.84)**

- Ghal Plot 1A - **tlieta u tmenin elf, sebgha mija u seba ewro u tmienja u sittin centezmu (€83,707.68)**

- Ghal Plot 1C - **mitejn u sitt mitt elf, mitejn u disgha u sebghin Euro u erbgha usittin centezmu (€206,279.64)**

- Ghal Plot 3 - **tmint elef, erbgha mija u sebghin Euro u tnejn u erbghin centezmu (€8,470.42)**

TOTAL ta' **Tminn mija u erbgha u tletin elf, seba' mija u hamsa u sittin Euro u tmienja u hamsin centeżmi (€834,765.58)**

d) **L-imghax** ghandu jidba jiddekorri mid-data tal-pussess fuq indikat u ghandu jigi ikkalkolat u mahdum kif indikat mill-Qorti tal-Appell fil-kawza '**Mario Degiorgio et vs Kummissarju tal-Artijiet**', Rikors Nru 14/15, deciza fit 13 ta' Novembru 2018.

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 illil-kumpens gust u xieraq dovut lir-rikorrenti mill-Awtorita' Intimata ghandu jkun kif gej:

- Ghall-**Plot 4B/1** tal-kejl ta' 2,793mk ppubblikata f'Avviz numru 1041 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali Nru 198 ppubblikata fit-23 ta' Marzu 1967, l-art ghandha titqies fil-kejl ta' 492m.kw. bhala **Fabrikabbli** u fil-kejl ta' 2,301 m.kw. bhala **Agrikola** u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' **hames mija u sitta u tletin elf, tlett mija u sebgha Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€536,307.84)** bl-imghax jibda jiddekorri mis-**6 ta' April 1967** a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

- Ghall-**Plot 1A** tal-kejl ta' 84mk ppubblikata f'Avviz numru 1042 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Nru 50 ppubblikata fit-13 ta' Jannar 1984, l-art ghandha titqies bhala **Fabrikabbli** u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' **tlieta u tmenin elf, sebgha mija u seba ewro u tmienja u sittin centezmu (€83,707.68)** bl-imghax jibda jiddekorri mis-**27 ta' Jannar 1984** a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

- Ghall-**Plot 1C** tal-kejl ta' 207mk ppubblikata f'Avviz numru 1043 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Nru 50 ppubblikata fit-13 ta' Jannar 1984, l-art ghandha titqies bhala **Fabrikabbli** u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' **mitejn u sitt mitt elf, mitejn u disgha u sebghin Euro u erbgha usittin**

centezmu (€206,279.64) bl-imghax jibda jiddekorri mis-**27 ta' Jannar 1984** a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

- Ghall-**Plot 3** tal-kejl ta' 8.5mk ppubblikata f'Avviz numru 1044 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Ottubru 2014 u gia meritu ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Nru 50 ppubblikata fit-13 ta' Jannar 1984, l-art ghandha titqies bhala **Fabrikabbli** u l-kumpens dovut ghandu jkun ta' **tmint elef, erbgha mija u sebghin Euro u tnejn u erbghin centezmu (€8,470.42)** bl-imghax jibda jiddekorri mis-**27 ta' Jannar 1984** a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.

L-imghax ghandu jigi ikkalkolat u mahdum kif indikat fid-dettall mill-Qorti tal-Appell fil-kawza '**Mario Degiorgio et vs Kummissarju tal-Artijiet**', Rikors Nru 14/15, deciza fit-13 ta' Novembru 2018.

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