Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha tmintax (18) ta' Novembru 2015

Rikors Numru 12/12 FDP

Salvino Testaferrata Moroni Viani (ID 693930M) u Monika Testaferrata Moroni Viani (ID 4167A)

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fil 31 ta' Mejju tas-sena 2012 fejn ippremettew illi l-huma rcevew l-Ittra Ufficjali datata 23 ta' Mejju 2012 minghand l-intimat mibghuta a tenur ta' l-Artikolu 22 tal-Kap 88 illi fiha saret referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-President mahruga permezz ta' Avviz Numru tlett mija u erbgha (304) ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sebgha (7) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnax (2012), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fiz-Zurrieq tal-kejl ta' madwar elf hames mija u tletin metru kwadru (1,530mk) li tmiss mill-Majjistral ma' propjeta ta' Mario Testaferrata Moroni Viani u mil-Lbic u mill-Grigal ma' propjeta' ta' Salvino Testaferrata Moroni Viani. F'tali Ittra r-rikorrenti gew mgharrfa illi l-intimat kien ser jaghti kumpens ta' tlett mija u erbgha u ghoxrin elf, disgha mija u sebgha u erbghin Euro u disgha u hamsin centezmu (€324,947.59).

Ir-rikorrenti iddikjaraw illi, ma kienux qed jablu ma' l-offerta peress illi l-porzjoni ta' l-art intjiera hija f'zona ta' zvilupp u ghalhekk hija kollha fabrikabbli u lvalur taghha kien ta' tmien mija u tlieta u hamsin elf, sebgha mija u erbghin Euro (€853,740) skond stima tal-Perit Godwin Abela minnhom imqabbda.

Ghalhekk huma talbu lill-dana il-Bord jiffissa l-kumpens xieraq skond l-Artikolu 22 tal-Kap 88.

Ra l-Ittra Ufficjali datata 23 ta' Mejju 2012 u notifikata fid 29 ta' Mejju 2012 kif ukoll id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 20 ta' JAnnar 2012 u ippubblikata fis-7 ta' Marzu 2012.

Ra il-valutazzjoni tal-perit ta' l-intimat, il-perit Carmen V Sutton, datata 28 ta' April 2006, u tal-Perit Godwin Abela, datata 19 ta' Marzu 2012.

Ra ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresnetata fit 27 ta' Gunju 2012 fejn insista illi s-somma ta' tlett mija u erbgha u ghoxrin elf, disgha mija u sebgha u erbghin Euro u disgha u hamsin centezmu (€324,947.59) kien kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Ra ix-xhieda tas-surveyor **Alfred Xuereb** u tal-Perit **Godwin Abela** moghtija fis 17 ta' Ottubru 2012.

Ra illi fis 17 ta' Ottubru 2012 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Edgar Caruana Montalto biex jassistuh.

Ra l-affidavit ta' **Salvino Testaferrata Moroni Viani** u **Christopher Testaferrata Moroni Viani** ippresentati fl-24 ta' Ottubru 2012.

Ra illi fl-24 ta' Ottubru 2012 ir-rikorrenti ippresentaw serje ta' dokumentazzjoni.

Ra illi fit 30 ta' Novembru 2012 ir-rikorrenti ippresentaw serje ulterjuri ta' dokumentazzjoni..

Ra illi fis 17 ta' April 2013 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra id-dokumentazzjoni ippresentata mill-Kummissarju tal-Artijiet fid 9 ta' Ottubru 2013.

Ra l-affidavit ta' **Martin Schembri** ippresentat mill-intimat fil 5 ta' Frar 2014.

Ra illi fil 5 ta' Frar 2014 l-intimati iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw u ghalhekk il-Bord gharraf lill-Membri Periti illi setghu jirrelataw.

Ra illi fit 18 ta' Gunju 2014 gie ippresentat ir-rapport tal-Periti.

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru fid 19 ta' Awissu 2014 mill-Kummissarju tal-Artijiet.

Ra ir-risposti ghad-domandi tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentati fil 5 ta' Novembru 2014.

Ra illi fl-14 ta' Jannar 2013 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet tar-rikorrenti ippresentati fis 6 ta' Frar 2015.

Ra illi ma dahhlet ebda nota risponsiva tal-Kummissarju tal-Artijiet.

Ra illi dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz fil 15 ta' Lulju 2015, wara liema data il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Periti Teknici mqabbda minn dana il-Bord wasslu ghas-segwenti konkluzjoni:

> *"Skond il-Kriterji u Provvedimenti tal-Ligi vigenti fid-data tad-Dikjrazzjoni originali tal-President tal-15 ta' Lulju 1988 – ghalkemm ir-rikorrenti jikkontendu illi l-art kienet*

ilha zmien twil fabrikabbli sa minn qabel Lulju tas-sena 1998 u pprezentaw serje ta' 'aerial photos' mill-1967 sal 1994 u permessi tal-bini li hargu fis-sena 1988 fejn ikkwotaw ukoll numru ta' permessi fuq il-pjanta – mill-aerial photo tal-1988 jirrizulta illi fi zmien din id-dikjarazzjoni originali tal-1988, l-art fil-kwistjoni kienet qed tigi zviluppata billi kienu nbnew xi pedamenti ta' xi plots pero t-toroq progettati kienu ghadhom mhux iffurmati. Jirrizulta wkoll illi din l-art giet ufficjalment okkupata mill-Gvern fl-1 ta' Lulju 1988. Ghalhekk jirrizulta illi fl-istess zmien tad-dikjarazzjoni originali, l-art fil-kwistjoni kellha biss faccata fuq Triq it-Torri mill-Lvant u kienet f'distanza ta' 91.4 metri minn 'built-up area', madanakollu ghal fond ta' 25.1 metri, u cioe 930 metri kwadri minnha. Ghalhekk 930 metri kwadri minn din l-art tikkwalifika bhala fabrikabbli u l-kumplament bhala agrikola.

Skond id-Disposizzjoni tranzitorja tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu 2003 u billi l-Avviz ghall-Ftehim li jgib id-data tat-23 ta' Mejju 2012 jirrizulta illi gie notifikat qabel il 31 ta' Mejju 2012, il-valur ta' l-art ghandu jkun skond kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

Skont Avviz Numru 533 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad 19/6/2013, art simili madwar l-istess blokk ta' bini fiz-Zurrieq (Triq Santa Fawstina/Triq San Ciru/Triq l-Iskultur Fabri) b'kejl ta; 1977 metri kwadri (li giet)ikkunsidrata bhala agrikola ghajr ghal 248 minnha kkunsidrati bhala fabrikabbli, giet stmata €130,000 a bazi tas-sena 2005.

Skont Avviz Numru 1200 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat 28/11/2013, art simili fiz-Zurrieq b'kejl ta' 155 metri kwadri ikkunsidrata bhala agrikola, giet stmata €7,000 a bazi tas-sena 2005.

Skont Avviz Numru 1201 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat 28/11/2013, art simili fiz-Zurrieq b'kejl ta' 56 metri kwadri ikkunsidrata bhala agrikola, giet stmata €1,700 a bazi tas-sena 2005.

Skont Avviz Numru 1202 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat 28/11/2013, art simili fiz-Zurrieq b'kejl ta' 70 metri kwadri ikkunsidrata bhala agrikola, giet stmata €2,100 a bazi tas-sena 2005.

Skont Avviz Numru 1203 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat 28/11/2013, art simili fiz-Zurrieq b'kejl ta' 400 metri kwadri ikkunsidrata bhala agrikola, giet stmata €12,100 a bazi tas-sena 2005.

L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data ta' l-1 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita' Kompetenti fil 15 ta' Lulju 1998 jammonta ghal:

1. *Tmien mija u sebgha u tletin elf Euro (€837,000), ekwivalenti ghal disa mitt Euro kull metru kwdru (€900 mk) ghal parti fabrikabbli (930mk)*
2. *Tmintax-il elf Euro (€18,000) ekwivalenti ghall tletin Euro kull metru kwadru (€30) ghall-parti agrkola (600 mk)*

Ghalhekk, ghal-ammont totali ta' tmien mija u hamsa u hamsin elf Euro (€855,000)

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-atti prodotti, illi kienet harget Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 15 ta' Lulju 1988 u li l-art kienet okkupata mill-Gvern sa mill 1 ta' Lulju 1988.

Jirrizulta illi d-Dikjarazzjoni inharget qabel il-5 ta' Marzu 2003 u, la darba l-Avviz tal-Ftehim datat 23 ta' Mejju 2012 gie notifikat qabel il-31 ta' Mejju 2012, il-valur ta' l-art ghandu jkun skond l-1 ta' Jannar 2005.

Jirrizulta illi mill-porzjon ta' l-art ta' 1530 mk, 930 mk gew meqjusa bhala fabrikabbli filwaqt illi l-kumplament ta' 600 mk gew meqjusa bhala art agrikola.

Jirrizulta illi r-rikorrenti talbu bhala kumpens is-somma ta' tmien mija u tlieta u hamsin elf, sebgha mija u erbghin Euro (€853,740) filwaqt illi l-Periti Teknici tal-Bord stabbilew bhala kumpens gust is-somma ta' tmien mija u hamsa u hamsin elf Euro (€855,000).

Jirrizulta illi skond l-Artikolu 25 tal-Kap 88, dana jipprovdi illi:

" ...l-ammont ta' kumpens li jiġi determinat mill-Bord skont id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet."

Il-Bord, ghalhekk, filwaqt illi ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijet unanimi milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, stante illi huma konstatazzjonijiet gusti w in linea ta' dan stipulat fil-Kap 88 tal-Ligijet ta' Malta qieghda tillimita l-valur li ghandu jigi ggudikat bhala gust fil-parametri ta' l-azzjoni odjerna a tenur ta l-Artikolu 25 tal-Kap 88.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jichad l-eccezzjonjiet ta' l-intimat,

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

Jiddikjara l-art kif deskritta fir-rikors promutur bhala art fabrikabbli kwantu ghal disgha mija u tletin (930) metri kwadri taghha u agrikola kwantu ghal sitt mitt (600) metru kwadru agrikola u

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuq deskritta fis-somma ta' tmien mija u tlieta u hamsin elf, sebgha mija u erbghin Euro (€853,740) bl-imghax skond il-ligi.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl- ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur