Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha sbatax (17) taʼ Frar 2016

Rikors Numru 11/07 FDP

Salvina Cassar

Vs

Direttur tal-Artijiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis 16 ta' Marzu 2007 fejn gharrfet illi b'ittra ufficjali tas-6 ta' Marzu 2007, l-intimat, ghall-finijiet u effetti kollha tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, irrefera lill-esponent ghall-Avviz tal-Gvern Nru 1077 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Dicembru 2006 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f'Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl ta' madwar mitejn u sebgha u disghin metri kwadri (297mk) li tmiss mit-Tramuntana ma' triq pubblika, mill-Lvant u mill-Punent ma' propjeta' ta' Salvina Cassar jew irjieh verjuri u offra lir-rikorrenti bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' l-istess propjeta' is-somma ta' erbghin elf liri Maltin (Lm40,000, u dana skond stima tal-Perit Carmen Sutton.

Ir-rikorrenti kienet qed tikkontesta l-ammont lilha offrut bhala kumpens, billi dan ma kienx adegwat u ma jirriflettix il-valur ta' l-istess propjeta skond il-Ligi, fejn hija kienet qed tippretendi li l-kumpens gust kellu jkun ta' mija u tnejn u erbghin elf, tmien mija u sebgha u hamsin Liri Maltin (Lm142,857).

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti talbet lill-Bord jiffissa l-kumpens ghal fuq tali propjeta fis-somma ta' mija u tnejn u erbghin elf, tmien mija u sebgha u hamsin Liri Maltin (Lm142,857) flimkien ma' l-imghax.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fl-4 ta' Mejju 2007 fejn gharraf illi l-offerta tieghu ta' Lm40,000 ossija €93,174, kienet wahda gusta peress illi stmata fuq l-art kklassifikata bhala fabrikabbli at termini tal-Kap 88, filwaqt illi insista illi l-ammont mitlub ta' Lm142,857, ossija €332,767.30 ma kienx wiehed accettabbli.

Ra illi fl-4 ta' Ottubru 2007 gie ordnat illi jigu allegati l-processi 14/05 u 11/05 stante illi l-provi hemm migbura japplikaw ghal kaz odjern ukoll.

Ra illi fl- 4 ta' Ottubru 2007 il-Bord appunta lill-Periti Frederick Valentino u David Pace sabiex jassistuh.

Ra illi fl-4 ta' Ottubru 2007 ir-rikorenti ippresentat l-istima tal-Perit Brian Ebejer.

Ra illi fit 3 ta' Jannar 2008 gew annessi kopji fotostatici tal-process 11/05 fl-ismijiet **Salvina Cassar vs Kummissarju tal-Artijiet** u 14/2005 fl-ismijiet **Maria Grech vs Kummissarju tal-Artijiet**.

Ra illi fid 9 ta' Jannar 2008 ir-rikorrenti ippresentat l-affidavit tal-perit Brian Ebejer, kopja legali tal-provi ppresentati fil-kawzi 11/0 u 14/05 fuq imsemmija kif ukoll fil-kawza 12/05 fl-ismijiet **Gaetano Attard vs Kummissarju ta' l-Artijiet**, u kopja ta' estratt tal-Gazzetta tal-Gvern Avviz Nru 1038.

Ra illi fl-24 ta' Jannar 2008 ir-rikorrenti ippresentat kopji tas-sentenza tal-kawza 11/05 fuq imsemmija, u deciza fis 17 ta' Jannar 2008 u tal-kawza 12/05, fuq imsemmija, deciza wkoll fis 17 ta' Jannar 2008.

Ra illi r-rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta fl-24 ta' Jannar 2008.

Ra illi fit 22 ta' Mejju 2008 l-intimat iddikjara illi ma kellhux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit 22 ta' Mejju 2008 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra illi bjen it 22 ta' Mejju 2008 u 24 ta' Marzu 2011 saru sittax-il seduta fejn il-Membri Teknici tal-Bord naqqsu milli jippresentaw ir-rapport taghhom.

Ra illi, sa fl-ahhar, fis 6 ta' Mejju 2011 il-Periti ippresenta ir-rapport taghhom fis 6 ta' Mejju 2011.

Ra illi fis 6 ta' Gunju 2011 il-partijiet talbu sabiex jaghmlu l-eskussjoni tal-Membri Teknici.

Ra illi fis 6 ta' Lulju 2011 ir-rikorrenti ippresentaw id-domandi in eskussjoni taghhom.

Ra ir-risposti in eskussjoni tal-Periti Teknici ppresentati fis 16 ta' Jannar 2012 filwaqt illi l-Perit Frederick Valentino talab direzzjoni jekk jistghux isiru domandi diretti lilu biss.

Ra illi fit 18 ta' Jannar 2012, il-Perit Frederick Valentino gie mistieden jirrispondi ghad-domandi illi saru direttamenti lilu.

Ra illi bejn it-18 ta' Jannar 2012 u 12 ta' Dicembru 2012 saru sebgha seduti sabiex il-Perit Frederick Valentino jippresenta r-riposti tieghu, u kien biss wara illi gie ingunt sabiex jixhed '*viva voce*' quddiem dana il-Bord ghas-seduta tat 12 ta' Dicembru 2012 illi, fl-10 ta' Dicembru 2012, ippresenta r-risposti tieghu.

Ra illi, wara li dahlet dina r-risposta, fit 12 ta' Dicembru 2012 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentata fl-14 ta' Frar 2013.

Ra illi fl-14 ta' Frar 2013 ir-rikorrenti ippresentat rikors fejn talbet tigi awtorizzata tippresenta 'aerial photos' tas-sena 1998 in vista tal-kostazzjonijiet tal-Periti.

Ra illi fis 7 ta' Marzu 2013 il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza sabiex tali talba tigi kkunsidrata.

Ra illi fl-1 ta' April 2013 l-intimat ippresenta s-sottomissjonijiet tieghu bil-miktub.

Ra illi fit 8 ta' Mejju 2013, wara illi r-rikorrent iddikjara illi, ghalkemm kien ser jippresenta l-'*aerial photo*', ma kienx ser jitlob ghal relazzjoni addizzjonali tal-Periti Membri, u ghalhekk gie ppresentat tali ritratt u l-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ra illi fil-15 ta' Lulju 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta' l-atti u l-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fl-**<u>20 ta' Dicembru 2006</u>**, permezz ta' Avviz Nru 1077, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 27 ta' Novembru 2006 in rigward ta' bicca art f'Haz-Zebbug, Malta tal-kejl ta' 297 metri kwadri li tmiss mit-Tramuntana ma' triq pubblika, mill-Lvant u mil-Punent ma' propjeta ta' Salvina Cassar. (fol 91)

Jirrizulta illi fis-**<u>6 ta' Marzu 2007</u>** intbghatet Ittra Ufficjali fejn l-intimata gietmgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u illi kien qed jigi lilha offrut Lm40,000 ossija €93,174.94. (fol 90)

Jirrizulta illi permezz tal-proceduri odjerni, intavolati fis-26 ta' Marzu 2007, l-intimata ddikjarat illi ma kienetx ser taccetta il-kumpens moghti, u dana ghaliex ma kienetx wahda realistika, u kienet qed tippretendi kumpens ta' Lm142,857 ossija €332,767,30.

Jirrizulta illi l-Periti Fred H Valentino u David Pace, li kienu qed jassistu l-Bord, ippresentaw ir-rapport taghhom fis 6 ta' Mejju 2011 fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Mehuda in konsiderazzjoni l-lokalita' ta' l-istess propjeta esproprijanda, li attwalment kienet geit skemata biex issir "service road" biex tisbokka ghaz-zona industrijali ta' Hal Mula, Haz-Zebbug,*
>
> *Flimkien ma' l-estensjoni u il-konfigurazzjoni fisika ta' l-istess sit ta' art koncernata,*
>
> *Minn kalkoli li ghamilna, ai termini ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Propjeta' ghall-Skopjiet Pubblici (Kap 88)*
>
> *Nistmaw il-valur ta' l-istess art fis-somma ta' Euros 171,232 libera u franka."*

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri, fir-risposta taghhom ippresentata fis-16 ta' Jannar 2012 ikkonkludew illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet **<u>fabrikabbli</u>** filwaqt illi fuq domanda dwar kif waslu ghal valur, huma jghidu illi:

> *'kellha tittiedeh in kunsiderazzjoni illi l-uzu tal-art kienet intiza ghal formazzjoni jew twesiegh ta' toroq u mhux ghal zvilupp ta' bini"*

Jirrizulta illi, fuq domandi in eskussjoni lill-Perit Fred H Valentino, dwar divergenzi fi stimi ghal art meritu tal-kaz odjern u l-artijiet meriti ta' kawzi ohra izda relatati ma' artijiet vicini ghall-art meritu tal-kawza odjerna, l-abbli Perit jghid is-segwenti:

> *"Fit-tieni kaz, illi huwa l-kaz odjern, dan huwa intrinsikament differenti u paraguni li gew ikkwotati ta' "distanzi minn siti" u "distakk fir-rati" huma ntrinsikament zbaljati peress illi, tenut id-disposizzjonijiet ta' l-Art 18 tal-Ligi kkwotata, kellha tittiehed in konsiderazzjoni illi l-uzu ta' l-art mittiehed mill-Gvern kienet intiza primarjament ghall-formazzjoni jew twessiegh ta' triq u mhux ghall-izvilupp ta' bini bhal ma kien fl-ewwel kaz.*
>
> *Rigwardanti domanda nru 7, l-istess parametri ta' l-Ordinanza gew applikati.*
>
> *Ta min izjed jghid illi l-**perm** ta' dawn id-domandi hija l-applikazzjoni zbaljata tal-Perit ex-parte, li hareg l-istima ghar-rikorrenti bid-data tal-5 ta' Lulju 2006 fejn, fix-xhieda tieghu, ghamel **ammissjoni** diretta illi t-tehid ta' l-istess art ghal formazzjoni ta' triq **ma hadiex in konsiderazzjoni.***
>
> *Ghal din ir-raguni, skond kif iddikjaraw fin-Nota ta' Sottomissjonjiet ghan-nom tad-Direttur ta' l-Artijiet tal-4 ta' Awissu 2006 a fol 70-72 tal-process, jirrizulta illi l-istess Perit ex-parte, kien stmaha l-art mittiehda fil-potenzjalita' kollha taghha, li hija zbaljata radikalment, u ghalhekk ma dahalx fil-kriterji ta' l-art meritut a' din il-kawza"*

Jirrizulta illi, wara dawna l-ispjegazzjonijiet estensivi illi saru u wara illi qrat ir-rapport tekiku bir-reqqa, il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

Ikkunsidra

Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies bhala **art fabrikabbli**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa t-**<u>3 ta' Jannar 2007</u>**, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni Permezz ta' Avviz Nru 1077 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Dicembru 2006 tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 27 ta' Novembru 2006 u dana a tenur tal-Artikolu 12 (1) u (2) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **mija u wiehed u sebghin elef, mitejn u tnejn u tletin Euro (€ 171,232)**
- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mis-3 ta' Jannar 2007.

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 filwaqt illi jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna bhala fabrikabbli

Jiddikjara illi l-kumpens gust ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f'Haz-Zebbug, Malta, tal kejl ta' madwar mitejn u sebgha u disghin metri kwadri (297mk) li tmiss mit-Tramuntana ma' triq pubblika, mill-Lvant u mill-Punent ma' propjeta' ta' Salvina Cassar ghandha tkun fis-somma ta' **mija u wiehed u sebghin elef, mitejn u tnejn u tletin Euro (€ 171,232)**

L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mis-3 ta' Jannar 2007.

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 bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur