Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 7/11 FDP

Joan sive Giovanna Cutajar (ID 619638M), Jessie Zammit (ID 56424M) u John Cassar (ID 238661M)

vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-7 ta' April 2011 fejn ippremettew illi, wara l-hrug ta' Avviz Nru 1186 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Dicembru 2003, huma gew notifikati b'Ittra Ufficjali datata 18 ta' Marzu 2011 fejn gew mgharrfa illi, wara l-akkwist assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinstab fiz-Zurrieq, tal-kejl ta' madwar mija u hamsa u erbghin metru kwadru (145 mk) liema art hija indikata u miruija bhala Plot 2 fil-pjanta P.D. 120_2002, li madwar 110 metru kwadru minnhom huwa mibni, u li tmiss mill-Majjistral u min-Nofsinar ma' triq pubblika u mix-Xlokk ma' propjeta ta' l-eredi ta' Joseph Zammit, l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' dsatax-il elf, tlett mija u tlieta tletin Euro u tmenin centezmu (€19,333.80).

Ir-rikorrenti sahqu illi ma jaqbulx mal-kumpens peress sostnew illi l-kumpens gust u reali ghandu jkun ta' mitejn u tletin Elf Euro (€230,000.

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti bdew il-proceduri odjerni sabiex l-Bord jiffissa l-kumpens gust.

Ra l-istima illi abbazi taghha niedet il-proceduri odjerni is-socjeta rikorrenti, ossija l-istima tal-Perit Anton Zammit (fol 3) u pjanta ta' l-art.

Ra illi l-intimat, fl-10 ta' Gunju 2011, ippresenta l-eccezzjonjiet tieghu fejn sahaq illi l-kumpens offert kien wiehed gust ghall-art mehudha u ghalhekk kien jimmerita illi jigi kkonfermat.

Ra illi fl 24 ta' Gunju 2011 gew imqabbda il-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa sabiex jassistu l-Bord.

Ra ix-xhieda ta' **Dr Mary Camilleri Cutajar** u il-pjanta esebita minnha fuq rikjesta tal-Membri Teknici u moghtija fl-10 ta' Novembru 2011.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Anton Zammit** moghtija fl-1 ta' Frar 2012 flimkien mad-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra ix-xhieda ta' **John Cassar**, prodott mir-rikorrenti, moghtija fl-1 ta' Frar 2012, flimkien mad-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra illi fl-1 ta' Frar 2012 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fil 11 ta' April 2012, ossija l-Ittra Ufficjali datata 18 ta' Marzu 2011 (fol 34), l-Avviz 1186 illi deher fil-Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Dicembru 2003 (fol 36), l-istima tal-art maghmulha mill-Perit Carmen Sutton fil-25 ta' Settembru 2003 (fol 39), il-pjanta ta' l-art meritu tal-kawza oderna (fol 40) u kopja tas-South Malta Local Plan (fol 41).

Ra il-kontro ezami tal-Perit Anton Zammit moghti fit 3 ta' Ottubru 2012.

Ra illi fit-3 ta' Ottubru 2012 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit 30 ta' Ottubru 2012 il-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa li kienu gew nominati sabiex ikunu jistghu jassistu l-Bord bhala Membri Teknici, ippresentaw ir-rapport taghhom.

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fid 29 ta' Mejju 2013.

Ra ir-risposti in eskussjoni tal-Periti Membri ippresentati fis 17 ta' Settembru 2013. (fol 73)

Ra illi fid 9 ta' Ottubru 2013 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentat fl 4 ta' Novembru 2013.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar- rikorrenti ippresentata fit 8 ta' Novembru 2013.

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

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fis-**<u>17 ta' Dicembru 2003</u>**, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 23 ta' Novembru 2003 in rigward ta' bicca art li tinstab fiz-Zurrieq, tal-kejl ta' madwar 145 metri kwadri, li madwar 110 metru kwadru minnhom huwa mibni, u li tmiss mill-Majjistral u minn-Nofsinhar ma' triq pubblika, u mix-Xlokk ma' propjeta ta' leredi ta' Joseph Zammit. (fol 36)

Jirrizulta illi, permezz ta' Ittra Ufficjali datata <u>18 ta' Marzu 2011</u>, ir-rikorrenti gew mgharrfa mill-intimat illi ghal tali art huwa kien dispost joffri bhala kumpens is-somma ta' dsatax-il elf, tlett mija u tlieta u tletin Euro u tmenin centezmu (€19,333.80). (fol 34)

Jirrizulta illi fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi, ir-rikorrenti niedew il-proceduri odjerni fis 7 ta' April 2011 fejn ikkontestaw il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u sahqu

illi l-kumpens gust illi ghandu jithallas kien ta' mitejn u tletin elf Euro (€230,000) skond kif stamt mill-Perit taghhom Anton Zammit..

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fil-5 ta' Ottubru 2011 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fit-30 ta' Ottubru 2012.

Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Kif jirrizulta mill-atti, ir-rikorrent gie notifikat mill-intimat b'Ittra Ufficjali datata <u>18 ta' Marzu 2011</u> illi ghall-akkwist ta' bicca art fiz-Zurrieq tal-kejl ta' madwar 145 metri kwadri liema art hija mmarkata u murija bhala Plot 2 fuq il-pjanta P.D. Nru 120_2002 skond l-Avviz Numru 1186 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Dicembru 2003, l-intimat kien qed joffri kumpens ta' dsatax il-elf, tlett mija u tlieta u tletin Euro u tmenin centezmu (€19,333.80) skond stima tal-Perit Carmen V Sutton datata 25 ta' Settembru 2003 li qieset l-art bhala fabrikabbli fejn 110 metri kwadru minnha hija mibnija.*
>
> *Ir-rikorrenti iddikjaraw li huma qed jikkontestaw dan il-kumpens offrut mill-intimat u minflok talbu s-somma ta' mitejn u tletin elf Euro (€230,000) skond stima tal-Perit Anton Zammit, mehud kont, fost affarjiet ohra, li fuq din l-art kien hemm binha ta' qabel l-1967 u li din il-propjeta tinsab fil-building scheme (three floors, semibasement u penthouse) u vicin residenza ohra (12-il metru 'l boghod), ibbazata fuq id-data tal-1 ta' Jannar 2005.*
>
> *Ghalkemm ir-rikorrenti qed jikkontendu li d-data tal-istima ghandha tkun dik tal-1 ta' Jannar 2005, skond l-Artikolu 18A tal-Kap 88, jirrizulta illi Artikolu 18A japplika meta d-Dikjarazzjoni tal_president tkun harget **<u>qabel</u>** il-5 ta' Marzu 2003, skond subinciz (b) ta' l-istess Artikolu. Billi fil-kaz in ezami, d-Dikjarazzjoni tal-President harget fis-**<u>17 ta' Dicembru 2003</u>**, l-esponenti jikkunsidraw illi Artikolu 18A li jistabilixxi d-data relattiva tal-1 ta' Jannar 2005 ghall-istima ma japplikax ghal kaz odjern, izda ghalhekk ghandha tapplika d-data tan-notifika tal-Ittra Ufficjali skond l-Artikolu 27 (b) (i). Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta giet notifikata l-Ittra Ufficjali tat-18 ta' Marzu 2011 lill-atturi, billi l-atturi wiegbu ghal-imsemmmija Ittra Ufficjali fis 7 ta' April 2011 permezz tar-rikors odjern, l-esponenti Membri Teknici qed jikkunsidraw id-data ta' Marzu/April bhala D-data tan-notifika tal-Ittra Ufficjali.*
>
> *Fid-data tat-tehid ta' Dicembru 2003, il-propjeta inkwistjoni kienet tikkonsisti f'post qadim (110 metru kwadru) u gardina kif jirrizulta mill-pjanta a fol 15. F'dan iz-zmien, kienu japplikaw il-Provvedimenti Temporanji tal-1988, fejn jindikaw li l-propjeta in kwistjoni tinstab gewwa l-limiti tal-iskema tal-bini. Ghalhekk, fit-termini ta' Artikolu 18(1) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-propjeta tikkwalifika bhala **art ghall-bini**, ghall finijiet ta' din l-Ordinanza.*
>
> *L-esponenti Membri Teknici ikkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposiszzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President ta' <u>Marzu/April 2011</u>, ikkunsdrata fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Gvern f'Dicembru 2003 bhala post qadim uzat ghal skopijiet residenzjali,*

jammonta ghal mija u erbgha u sebghin elf Euro (€174,000) ekwivalenti ghal elf u mitejn Euro kull metru kwadru (€1,200 mk)

Jirrizulta illi, fid domandi in eskussjoni, il-Periti Membri ghamlu osservazzjonijiet varji sabiex isahhu l-konkluzjonijet taghhom.

Dana il-Bord, wara illi ezamina fir-reqqa ir-rapport tal-abbli Esperti Teknici tieghu w ir-risposti dettaljati taghhom, kif ukoll id-dokumentazzjoni esebita, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' Esperti Teknici tal-Bord fl-ottika tal-limitazzjonijiet imposti fuqu bil-Ligi.

Il-Bord josserva ukoll illi, ghalkemm ma ngabietx prova meta saret in-notifika, stante illi l-azzjoni odjerna ttiehdet fis 7 ta' April 2011, ossija qabel ma skadew 21 gurnata mid-data tal-presentata ta' l-Ittra Ufficjali, ghalhekk il-Bord ser jikkonkludi illi d-data ta' l-Ittra Ufficjali tista titqies, ghal-finijiet ta' dana il-kaz, bhala id-data tan-notifika, ossija it-18 ta' Marzu 2011.

Ikkunsidra

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

- L-art ossija plot kienet post qadim uzat ghal skopijiet residenzjali, u ghalhekk ghandha titqies bhala **fabrikabbli**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa il-**31 ta' Dicembru 2003**, li huwa gimghatejn wara in-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, ossija is-17 ta' Dicembru 2003 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 erbgha u sebghin elf Euro (€174,000)** ekwivalenti ghal elf u mitejn Euro kull metru kwadru (€1,200 mk)

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mil-**31 ta' Dicembru 2003**.

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

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-intimat fis-somma ta' **mija u erbgha u sebghin elf Euro (€174,000)** ekwivalenti ghal elf u mitejn Euro kull metru kwadru (€1,200 mk)

L-imghax ghandu jigi kkalkolat mill-**<u>31 ta' Dicembru 2003</u>**.

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 mis-socjeta rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur