Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 22/11 FDP

Dr David Grech (ID 293057M) bhala mandatarju specjali ta' l-assenti Roger Garrett Brown u Jonathan Robert Barclay

vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenta fit-30 ta' Awissu 2011 fejn ippremetta illi huwa, bhala mandatarju specjali ta' l-assenti Roger Garrett Brown u Jonathan Robert Barclay, jgawdi l-*utilie dominju prepetwu* ta' bicca art li tinstab f'Wied iz-Ziju, Marsascala, tal-kejl ta' madwar 21,924 metru kwadri, li tinkudi diversi benefikati rurali, fosthom bir tal-ilma tax-xita, zewgt spieri, vaska tal-ilma u kumpless rurali, liema art tmiss mit-Tramuntata ma' propjeta' ta' Joseph Desira, minn Nofsinhar ma' propjeta' ta' sidien mhux maghrufa, mill-Grigal ma' propjeta ta' Messrs Saliba Bros u mill-Lbic ma' propjeta' tal-Parrocca tal-isla, liema art hija indikata bhala Plot 16B fuq il-pjanta PD 69_80_1_13.

Ippremetta illi, wara l-hrug ta' Avviz Nru 296 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' April 2006, l-mandanti tieghu gew notifikati b'Ittra Ufficjali datata 5 ta' Awissu 2011 fejn gew mgharrfa illi, wara l-akkwist assolut bhala liberu u frank ta' l-art fuq imsemmija, l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' mija u sitta u erbghin elf, tlett mija u wiehed u erbghin Euro (€146,341).

Ir-rikorrent nomine sahaq illi ma jaqbilx mal-kumpens peress illi sostna illi l-kumpens gust u reali ghandu jkun ta' mitejn sebgha u sebghin elf, sebgha mija u disgha u sittin Euro u sittin centezmu (€277,769.60).

Ir-rikorrent nomine iggustifika tali talba billi qal s-segwenti:

> *"Illi abbazi tal-valutazzjoni bil-miktub illi saret mill-espert inkarigat mill-esponenti nomine, il-Perit Ian Zammit, a tenur tas-suartikolu (6) tal-Artikolu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur tal-art in kwistjoni huwa ta' mitejn tmienja u sebghin elf*

Euro (€278,000). Peress illi l-mandanti ghandhom titolu ta' utile dominju perpetwu fuq l-art in kwistjoni, huma ghamlu divizjoni ta' din l-valutazzjoni ta' kemm hu l-kumpens dovut lilhom ghall-utile dominju perpetwu u kemm hu dovut lid-direttarju ghad-directum dominju perpetwu. Illi li kieku l-mandanti kellhom jifdu ic-cens gravanti l-art in kwistjoni, il-valur li d-direttarju tal-art ikun intitolat jircievi skond l-Artikolu 1501 (2) tal-Kodici Civili (Kap 16) ikun dak ta' mitejn u tletin Euro u erbghin centezmu (€230.40) – u cioe l-ammont tac-cens ta' hdax-il Euro, tnejn u erbghin centezmu (€11.52) kapitalizzat bir-rata ta' hamsa fil-mija. Illi ma hemm l-ebda raguni valida fil-ligi biex id-direttarju jircievi somma ikbar ghall-fidi, ghax l-art in kwistjoni giet espropriata milli dik li kieku kien jircievi bil-fidi tac-cens. Illi ghalhekk, il-kumpens xieraq dovut mill-Kummissarju intimat lill-esponenti nomine huwa ta' mitejn, seba u sebghin elf, seba mija u disgha u sittin Euro u sittin centezmu (€277,769.60), u cioe', is-somma ta' mitejn u tmienja u sebghin elf Euro (€278,000) – il-valur ta' l-art libera u franka – imnaqqsa minnhom is-somma ta' mitejn u tletin Euro u erbghin centezmu (€230.40) li hu l-ammont dovut lid-direttarju."

Kien ghalhekk illi r-rikorrent nomine beda il-proceduri odjerni sabiex l-Bord jiffissa l-kumpens gust.

Ra l-istima illi abbazi taghha beda il-proceduri odjerni ir-rikorrent nomine, ossija l-istima tal-Perit Ian Zammit (fol 4).

Ra illi l-intimat, fit-30 ta' Settembru 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 10 ta' Novembru 2011 gew imqabbda il-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi sabiex jassistu l-Bord.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Ian Zammit** moghtija fl-10 ta' Novembru 2011.

Ra l-affidavit tar-rikorrenti mandatarju **Dr David W Grech** ippresentata fl-1 ta' Frar 2012 flimkien ma' dokumentazzjoni.

Ra ix-xhieda ta' **Peter Mamo**, Operations Manager fi hdan l-Acquisition Section tad-Dipartiment tal-Artijiet, prodott mir-rikorrenti u moghtija fl-1 ta' Frar 2012 kif ukoll rat dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra ix-xhieda ulterjuri ta' Peter Mamo moghtija fil 11 ta' April 2012 flimkien ma' dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra illi r-rikorrent nomine iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta fil 11 ta' April 2012.

Ra illi l-intimat ippresenta kopja tal-Gazzetta tal-Gvern datata 5 ta' April 2006 (fol 96), l-istima tal-Perit Fred H Valentino mqabbad mill-intimat (fol 97), kopja ta' l-Ittra Ufficjali datata 5 ta' Awissu 2011 (fol 98), pjanta ta' l-art u pjanta tas-South Malta Local Plan.

Ra illi l-intimat, fit 3 ta' Ottubru 2012, iddikara illi ma ghandhux aktar provi x'jippresenta u ghalhekk il-Bord talab lill-Membri Teknici sabiex jghaddu biex jirrelataw.

Ra illi fit 8 ta' Jannar 2013 il-Membri Teknici il-Perit Alan Saliba u il-Perit Elena Borg Costanzi ippresentaw ir-rapport taghhom (fol 103)

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru mill-intimat fid-19 ta' Frar 2013.

Ra ir-risposti tal-Membri Teknici ghad-domandi in eskussjoni ta' l-intimat u ppresentati fid 9 ta' April 2013. (fol 120)

Ra illi fl 10 ta' April 2013 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota tar-rikorrent nomine ippresentata fl-10 ta' Gunju 2013.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentat fl-24 ta' Lulju 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 fil-**<u>5 ta' April 2006</u>**, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta in rigward ta' bicca art li tinstab f'Marsascala tal-kejl ta' madwar 23,269 metri kwadri, li tinkludi zewgt spieri, vaska u kumpless rurali, li tmiss mill-Majjistral ma' propjeta tal-Gvern, mit-Tramuntana parti ma' propjeta' ta' Joseph Desira u parti ma triq pubblika u mill-Lbic parti ma' propjeta' tal-Knisja Parrokjali ta' l-Isla u parti ma' propjeta ta' Joseph Desira. (fol 96)

Jirrizulta illi, permezz ta' Ittra Ufficjali datata <u>5 ta' Awissu 2011</u>, ir-rikorrenti gew mgharrfa mill-intimat illi ghal art tal-kejl ta' 21,924 metri kwadri immarkata bin-numru 16 fuq il-pjanta LD 69_80_A huwa kien dispost joffri bhala kumpens is-somma ta' [sic] "mija u sitta u erbghin elf (€146,341,00)". (fol 98)

Jirrizulta illi fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi, stante illi ma kienx hemm kontestazzjoni dwar tali fatt ghalkemm hadd ma ppresenta d-data tan-notifika tal-Ittra Ufficjali, ir-rikorrenti niedew il-proceduri odjerni fit 30 ta' Awissu 2011 fejn ikkontestaw il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u sahqu illi l-kumpens gust illi ghandu jithallas kien ta' ta' mitejn, seba u sebghin elf, seba mija u disgha u sittin Euro u sittin centezmu (€277,769.60) skond kif stmat mill-Perit taghhom Ian Zammit.

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fil-11 ta' Dicembru 2012 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fit-8 ta' Jannar 2013.

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

> *"Kif jirrizulta mill-atti, ir-rikorrent gie notifikat mill-intimat b'Ittra Ufficjali datata <u>5 ta' Awwissu 2011</u> illi ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art li tinsab f'Wied iz-Ziju, Marsascala, ta'madwar 21,294 metri kwadri, li tinkludi bir, zewgt pieri, vaska u kumpless rurali, li tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta ta' Joseph Desira, min-Nofsinhar ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa, mill-grigal ma' propjeta ta' Messrs Saliba Brod u mill-Lbic ma' propjeta tal-Parocca tal-isla. Din l-art hija mmarkata bhala Numru 16B fuq il-pjanta parti minn L.D.numru 69/80/A/13, skond l-Avviz nrumru 296 ippubblikat fil-Gazzetta tal-gvern tal-5 ta' April 2006, l-intimat kien qed joffri kumpens ta' mija u sitta u erbghin elf, tlett mija u wiehed u erbghin Euro (€146,341)*

skond stima tal-Perit Fred H Valentino li kklassifika l-art bhala agrikola skond it-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrent iddikjara li huma qed jikkontesta dan il-kumpens offrut mill-intimat u minflok talab is-somma ta' mitejn u tienja u sebghin elf Euro (€280,000) skond stima tal-Perit Ian Zammit datata 5 ta' Marzu 2010 ibazata fuq l-istat tal-art fl-1981.
Hu pacifiku illi l-art fil-kwistjoni ghandha tigi kkassifikata bhala ***art agrikola*** *fit-termini ta' Artikolu 18(1) tal-Kap 88, billi fid-data tat-tehid, l-art kienet tikkwalifika bhala 'Outside Development Zone' (anke skond il-Provvediment Temporanji tal-1988 u s-South Malta Local Plan approvat f'Awissu 2006).*

Skond sentenzi recenti ta' dan il-Bord, rik nru 35/2007 u rik nru 7/2010, inghata kumpens ghal art li tinsab ezattament biswit din l-art in kwistjoni ta' madwar €15 kull metru kwadru.

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 fl-1 ta' Jannar 2005 , bhala art agrikola b'kejl ta' 21,924 metri kwadri, huwa ta' tlett mija u tmienja u ghoxrin elf, tmien mija u sittin Euro (€328,860) ekwivalenti ghal hmistax-il Euro kullmetru kwadru (€15/mk)

Jirrizulta illi, fid-domandi in eskussjoni, il-Periti Membri ghamlu osservazzjonijiet varji sabiex isahhu l-konkluzjonijet taghhom fosthom is-segwenti:

"Meta l-awtorita kompetenti hadet il-pussess tal-art fit 13 ta' Marzu 1981, l-art in kwistjoni kienet agrikola kif jirrizulta mill-istima tal-Perit Fred H Valentino annessa mad-Dikjarazzjoni Presidenzjali.

....

Il-fatt li l-art tkun hdejn mizbla ma jaffettwax il-valut taghha galadarba l-art tkun ghal skopijiet agrikoli u l-mizbla tkun kontenuta. Fl-1981, ma kienx hemm impjant ta' riciklagg u ghalhekk dan ma jistax jaffettwa l-valur tal-art.

.....

Il-valur tal-art jirrifletti il-valur liberu u frank, ghalkemm ghall-utile dominju jrid jitnaqqas minn dan l-ammont biss €230.40 ghad-direttarju."

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.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi, a tenur tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap 88, introdott permezz ta' Att XVII tas-sena 2004 applikabbli ghall-kaz odjern:

> *"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."*

Jirrizulta illi l-Artikolu 4(2) ta' l-Att XVII ta' l-2004 jikkontjeni disposizzjoni transitorja li tippreskrivi illi:

> *"Il-provvedimenti ta' l-artikoli 25 u 31 kif emendati b'dan l-artikolu japplikaw ghall-proceduri kollha anke dawk dwar art li fuqha hemm Dikjarazzjoni mahruga taht l-artikolu 3 ta' l-Ordinanza li tkun saret qabel ma jidhol fis-sehh dan l-artikolu."*

Kif qalet il-Qorti Kostitutzzjonali fil-kawza **Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et** (Rik 4/07) deciza fis 6 ta' Settembru 2010,

> *L-emenda in kwistjoni tippreskrivi li l-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet ma jistax jiffissa ammont ta' kumpens li "jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet." Fil-fehma tal-Qorti, din l-emenda sempliciment ikkristalizzat, b'ligi ossia disposizzjoni pozittiva, ir-regola tas-suq liberu, u cioe` li huwa l-bejjiegh li jistabbilixxi l-prezz ghall-bejgh talproprjeta` tieghu. Huwa veru li hawn mhux qieghdin nitkellmu fl-isfond ta' suq ghall-kollox liberu, imma fl-isfond ta' bejgh forzat, cioe` ta' esproprju. Pero` xorta wahda din il-Qorti hi tal-fehma li jaghmel sens u huwa logiku li din ir-regola, li l-bejjiegh jistabbilixxi fl-ewwel lok il-prezz ghal bejgh tal-proprjeta` tieghu, tibqa' l-istess ossia tkun applikata wkoll fil-kaz ta' esproprju.*

Jirrizulta illi fir-rikors promotur, ir-rikorrent kien qed iqis bhala kumpens gust is-somma ta' mitejn sebgha u sebghin elf, sebgha mija u disgha u sitti Euro u sittin centezmu (€277,769.60) wara illi naqqas is-somma ta' mitejn u tletin Euro u erbghin centezmu (€230.40) dovuta lid-Direttarju mill-valur ta' l-art illi huwa kien stabilixxa, ossija mitejn u tmienja u sebghin elf Euro (€278,000)..

Jirrizulta illi l-abbli Membri Teknici wasslu ghall-kumpens ta' tlett mija u tmienja u ghoxrin elf, tmien mija u sittin Euro (€328,860) ekwivalenti ghal hmistax-il Euro kullmetru kwadru (€15/mk).

Ghalhekk, bl-applikazzjoni tal-proviso tal-Art 25 tal-Kap 88, kif interpretata mill-Qorti Kostituzzjonali korrettement, il-Bord ma jistax jaghti kumpens aktar minn dak illi r-rikorrent talab originalment.

Ikkunsidra

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

- L-art kif deskritt fl-avviz ghandu jitqies bhala **art agrikola**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa it-**13 ta' Marzu 1981**, li huwa d-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija is-13 ta' Marzu 1981 u dana abbazi tad-Diposizzjonijiet Tranzitorji stabbiliti fl-Artikolu 7 (2) (a) tal-Att XI tal-2002.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **<u>mitejn sebgha u sebghin elf, sebgha mija u disgha u sitti Euro u sittin centezmu (€277,769.60)</u>**

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mit-**<u>13 ta' Marzu 1981</u>**.

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 bhala agrikola,

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-intimat fis-somma ta' mitejn sebgha u sebghin elf, sebgha mija u disgha u sitti Euro u sittin centezmu (€277,769.60), kif fuq ahjar deskritt.

L-imghax ghandu jigi kkalkolat mis-**<u>13 ta' Marzu 1981</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