Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sittax (16) ta' Marzu 2016

Rikors Numru 13/12 FDP

Jane Testaferrata Moroni Viani (ID 693930M), Peter Paul Testaferrata Moroni Viani (ID 562660M), Paul Testaferrata Moroni Viani (ID 541365M) u Caroline Zammit (ID 515258M

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fl-4 ta' Gunju 2012 fejn gharrfu illi permezz ta' Att Gudizzjarju datata 23 ta' Mejju 2012 gew notifikati b'kopja ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 303 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu 2012 u gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffrilhom kumpens ta' dsatax-il elf, tlett mija u tlieta u tletin Euro u tmenin centezmu (€19,333.80) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni ta' art fiz-Zurrieq, mmarkata bhala Plot 8A, tal kejl ta' cirka 1,225 metri kwadri.

Ir-rikorrenti gharrfu illi huma ma kienux qed jaccettaw id-deskrizzjoni ta' l-art bhala agrikola u, ghalhekk, ma kienux qed jaccettaw il-kumpens offrut u sahqu li l-art kollha kemm hi ghandha titqies bhala fabrikabbli u l-valur taghha kellu jkun ta' tlett mija u disgha u sebghin elf, sebgha mija u hamsin Euro (€379,750) kif stmat mill-Perit taghhom.

Ghalhekk talbu lill-Bord jistabilixxi n-natura tal-porzjon espropriata kif ukoll jiffissa l-kumpens xierqa dovut lilhom.

Ra l-Ittra Ufficjali ta' l-intimat datata 23 ta' Mejju 2012, l-Avviz nru 303 ippubblikata fis-7 ta' Marzu 2012, l-Istima tal-Perit Carmen V Sutton ghall-intimat, datata 28 ta' April 2006 u l-Istima tal-Perit Godwin Abela ghar-rikorrenti, datata 19 ta' Marzu 2012.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fis 27 ta' Gunju 2012 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fis 7 ta' Novembru 2012, il-Bord innomina lill-Periti Edgar Caruana Montalto u Alan Saliba sabiex jassistuh.

Ra l-affidavit ta' **Peter Paul Testaferrata Moroni Viani** u **Christopher Testaferrata Moroni Viani** ippresentati fl-10 ta' Dicembru 2012 kif ukoll erbgha aerial photos tas-snin 1967, 1978, 1988 u 1994 kif ukoll dokumentazzjon ohra.

Ra ix-xhieda tal-Perit Godwin Abela moghtija fis 17 ta' April 2013, wara liema xhieda ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fid 9 ta' Ottubru 2013.

Ra l-affidavit ta' **Martin Schembri**, Operations Manager fid-Dipartiment tax-Xoghlijiet, ippresentat fil 5 ta' Frar 2014.

Ra illi fil-5 ta' Frar 2014 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fil 25 ta' Frar 2014, il-Membri Teknici tal-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom (fol 59 - 64).

Ra illi fl-24 ta' Lulju 2014 ir-rikorrenti ippresentaw id-domandi in eskussjoni taghhom (fol 67 - 69), ghal liema domandi il-Membri Teknici irrispondew fit-30 ta' Marzu 2015 (fol 73-74).

Ra illi fid-19 ta' Awissu 2014 l-intimat ippresenta id-domandi in eskussjoni tieghu (liema domandi ma humiex in atti imma huwa presunt li huma identici ghal dawk ippresentat fil-kawza 11/12 - Salvino Tetaferrata Moroni Viani vs Kummissarju tal-Artijiet illi tirrigwarda art adjacenti u li qed tigi deciza llum wkoll), ghal liema domandi il-Membri Teknici irrispondew fit-22 ta' Ottubru 2014 (fol 71).

Ra illi fil 15 ta' April 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentata fit 12 ta' Mejju 2015.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentata fit 12 ta' Gunju 2015.

Ra illi fil-21 ta’ Ottubru 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta’ l-atti u il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil-15 ta' Lulju 1988, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Agent President, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

Jirrizulta illi, eventwalment, fis-7 ta' Marzu 2012, permezz ta' Avviz Nru 303 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn ghamlet referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-15 ta' Lulju 1988 u, ghall fini tal-Att Nru 1 tal-2006, iddikjara illi l-kumpens offrut a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 kellu jkun ta' dsatax-il elf, tlett mija u tlieta u tletin Euro u tmenin centemu (€19,33.80)

Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 23 ta’ Meju 2012, l-intimat gharraf lir-rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Edgar Caruana Montalto u l-Perit Alan Saliba, ippresentaw ir-rapport taghhom fil 25 ta' Frar 2014 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

"PUNT 1: Skond il-Kriterji u l-Provvedimenti tal-Ligi vigenti fid-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President, tal 15 ta' Lulju 1988 - ghalkemm ir-rikorrenti jikkontendu illi l-art ilha zmien twil fabrikabbli sa minn qabel Lulju 1988 u ppresentaw serje ta' aerial photos mill-1967 sal-1994 u permessi tal-bini li hargu fis-sena 1988 - mill-aerial photo tal-1988 jirrizulta illi fi zmien din id-dikjarazzjoni originali tal-1988, l-art in 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 art giet ufficjalment okkupata mill-Gvern fl-1 ta' Lulju 1988. Ghalhekk jirrizulta illi fl-istess zmien tad-dikjarazzjoni originali (1988) l-art fil-kwistjoni ma kellhiex faccata fuq triq esistenti billi t-triq kienet ghadha lanqas iffurmata. Ghalhekk, din l-art tikkwalifika bhala agrikola.

PUNT 2: Skond id-Disposizzjoni Tranzitorja tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu 2003 u billi l-Avviz ghall-Ftehim li jgib id-data tal-23 ta' Mejju 2012 jirrizulta li gie notifikat qabel il-31 ta' Mejju 2012, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-<u>1 ta' Jannar 2005</u>.

PUNT 3: Avvizi ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern

A. Skont Aviz Nru 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 ikkunsidrata bhala agrikola ghal ghal 248 minnha kkunsidrati bhala fabrikabbli, giet stmata €130,000 a bazi tas-sena 2005.

B. Skond 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.

C. Skond 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.

D. Skond 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.

E. Skond 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.

STIMA: L-esponenti kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijiet 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 fuq is-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data tal-<u>1 ta' Jannar 2005</u>, ikkunsidrata bhala <u>agrikola</u> (1,225mk), fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita Kompetenti fil-15 ta' Lulju 1988, jammonta ghal <u>disgha u tletin elf u mitejn Euro</u> (€39,200), ekwivalenti ghal tnejn u tletin Euro kull metru kwadri (€32/mk)"

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

> *'Naqblu li l-art kellha tigi kkunsidrata bhala art agrikola izda li kellha l-permessi fuqha. Ma naqblux li ghalhekk ir-rata ghandha tigi kkalkolata bhala art tajba ghall-bini billi l-provvedimenti tad-distanzi jistabilixxu kriterji sabiex art tigi kkunsidrata bhala art tajba ghal bini li l-art fil-kwistjoni ma tikkwalifikat ghalihom.*
>
> *Ir-rata ta' €32 kull metru kwadri hija rata li tapplika ghal art agrikola bi strutturi konsistenti f'pedamenti mibnija fuqha fejn skond l-opinjoni tal-esponenti Membri Teknici dawn huma strutturi bla valur.*
>
> *Art ma tistax tigi kkunsidrata bhala agrikola u fabrikabbli fl-istess hin tant li l-kriterji originali jiddistingwu car bejn art agrikola u art fabrikabbli."*

Jirrizulta illi dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies bhala **art agrikola**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**1 ta' Lulju 1988**, ossija d-data meta giet officjalment okkupata l-art mill-intimat, kif jirrizulta mill-affidavit ta' Martin Schembri, a fol 56.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **<u>disgha u tletin elf u mitejn Euro</u>** (€39,200), ekwivalenti ghal tnejn u tletin Euro kull metru kwadri (€32/mk)
- L-imghax ghandu jiddekorri mill-**1 ta' Lulju 1988**.

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 limitatament kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija porzjoni ta' art fiz-Zurrieq, mmarkata bhala Plot 8A, tal-kejl ta' cirka 1,225 metri kwadri bhala art agrikola.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **<u>disgha u tletin elf u mitejn Euro</u>** (€39,200), ekwivalenti ghal tnejn u tletin Euro kull metru kwadri (€32/mk)

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-1 ta' Lulju 1988.

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 mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur