



Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha tmienja (8) ta' Gunju 2016

Rikors Numru 14/11 FDP

David Tonna (ID 659956) f'ismu proprju u f'isem l-assent Maria Dolores Falzon, Emanuel Falzon, Alfred Tonna, Godfrey Gilmour, Emmanuele Tonna u permezz ta' digriet datat 15 ta' Lulju 2015, Therese sive Terry Formosa assumiet l-atti wara il-mewt ta' Emmanuele Tonna, Victoria Tonna, Anne Marie Tonna, Vincent Tonna u permezz ta' digriet datat 15 ta' Lulju 2015 assumew l-atti Godwi Tonna u Peter Tonna bhala eredi u Therese sive Terry Tonna bhala uzufрутwarja wara il-mewt ta' Vincent Tonna, Alex Tonna, Corinne Cauchi, Vivien Galea Debono, Brian Tonna, Doreen Muscat, Martin Diacono f'ismu proprju u f'isem l-assenti Saveria Lather u Maria Concetta sive Rhoda Wiles, Anthony Marcel Diacono, Margherita Paolina Briffa, Victor Anthony Diacono, Salvatore sive Silvio Distefano, Rosa sive Rose Vassallo, Victor Distefano, Bernarda Cuschieri, Paul Distefano u Josephine Persiano

vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fl-24 ta' Gunju 2011 fejn ippremettew illi huma sidien ta' porzjon art li tinstab wara il-gibjun go Triq il-Wied, Msida, tal-kejl ta' madwar 1,882 metri kwadri, li tmixx mill-Punent ma' triq pubblika, mill-Majjistral ma' sqaq pubbliku u mill-Grigal ma' propjeta ta' George Pace et jew irjeh verjuri, liema art hija mmarkata bl-isfar u bhala Plot Nru 1 fuq il-pjanta L.D. 104A/75/2 li tinstab ghand l-intimat.

Ir-rikorrenti ippremettew illi, wara l-hrug ta' Avviz Nru 486 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Mejju 2007, huma gew notifikati b'Iltra Ufficjali fejn gew mgharrfa illi wara l-akkwist tal bicca art fuq imsemmija bhala Plot 1 kien qieghed joffri kumpens ta' wiehed u tletin elf, erbgha mija u sitta u erbghin Euro u erbgha u hamsin centezmu (€31,446.54).

Ir-rikorrent saħqu illi ma jaqbulx mal-kumpens peress sostnew illi l-kumpens gust u reali ghandu jkun kif ta' zewgt miljuni, mitejn u tmienja u hamsin elf, u erbgha mitt Euro (€2,258,400) u dana skond stima tal-Perit Godwin Abela minnhom imqabbad:

Kien ghalhekk illi ir-rikorrenti nedew 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 Godwin Abela (fol 4).

Ra illi l-intimat, fid-29 ta' Awissu 2011, ippresenta l-eccezzjonjiet tieghu fejn sahaq illi l-kumpens offert kien wiehed gust ghall-art mehudha peress illi l-art hija in part agrikola u in parti fabrkabli u ghalhekk kien jimmerita illi jigi kkonfermat.

Ra l-affidavit ta' **Dr David Tonna** ippresentat fl-20 ta' Ottubru 2011 flimkien ma' serje ta' dokumenti annessi.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Godwin Abela** moghtija fl-20 ta' Ottubru 2011.

Ra illi fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2011 il-Bord appunta lill-Perit Alan Saliba u l-Perit Joseph Briffa sabiex jassistuh.

Ra il-pjanta esebita mill-intimat fuq talba tal-Membri Teknici, fis 16 ta' Dicembru 2011 wara l-access illi kien sar fl-1 ta' Dicembru 2011.

Ra ix-xhieda ta' **Ivor Robinich**, rapprezentant tal-MEPA, moghtija fit 18 ta' Jannar 2012.

Ra illi r-rikorrenti iddikjaraw fit 18 ta' Jannar 2012 illi ghajr ghall-affidavit tal-perit Godwin Abela u Dr Stephen Muscat, ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw..

Ra l-affidavit tal-Perit Godwin Abela ippresentat fis 7 ta' Frar 2012.

Ra illi l-intimat, fil 21 ta' Marzu 2012 ippresenta l-Avviz 486 illi gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Mejju 2007 kif ukoll il-pjanti relattivi. (fol 71)

Ra l-affidavit ta' Dr Stephen Muscat ippresentat fil 21 ta' Marzu 2012.

Ra illi fil 21 ta' Marzu 2012 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta u il-Bord stieden lill-Membri Teknici sabiex jiprocedu bir-relazzjoni taghhom.

Ra illi fl 4 ta' Mejju 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. (fol 88)

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fis 6 ta' Awissu 2012.

Ra ir-risposti in eskussjoni tal-Periti Membri ippresentati fit 3 ta' Settembru 2012. (fol 108)

Ra l-eskussjoni viva voce illi saret lill-Membri Teknici fid 9 ta' Jannar 2013.

Ra illi fid 9 ta' Jannar 2013 il-Bord ordna lill-Membri Teknici sabiex "jerrghu jirrelataw dwar in-natura tal-art fid-data tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta, skond il-kriterji u provvedimenti tal-Ligi vigenti dak iz-zmien u jirriserva li, skond il-kaz, issir valutazzjoni gdida jekk jemergi illi l-art kienet wahda tajba ghal bini.

Ra ir-rapport addizzjonali tal-Membri Teknici ippresentat fil 5 ta' Frar 2013. (Fol 127)

Ra ix-xhieda tal-Perit Godwin Abela moghtija fis 6 ta' Marzu 2013 w id-dokumentazzjoni ossija relazzjoni minnu esebita. (Fol 135)

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat illi saru fil 15 ta' April 2013.

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti illi saru fil 25 ta' April 2013.

Ra ir-risposti ghad-domandi taz-zewgt partijiet u ppresentati fit 28 ta' Mejju 2013 (fol 164)

Ra illi fid 19 ta' Gunju 2014 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi, permezz ta' Avviz Nru 486 publikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Mejju 2007, giet publikata Dikjarazzjoni mill-President ta' Malta in rigward ta' bicca art tal-kejl ta' 1,882 metru kwadru, li tmiss mill-Punent ma' triq pubblika, mill-Majjistral ma' sqaq pubbliku u mill-grigal ma' proprjeta ta' George Pace et, indikata bhala plot 1 fil-pjanta LD 104A/75/2, liema dikjarazzjoni kienet qed tigi ppublikata ai fini tal-Att I ta' l-2006. (fol 72)

Jirrizulta illi, precedentement, permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-8 ta' Lulju 1975, l-art indikata kienet giet dikjarata mehtiega mill-awtoritajiet pubblici ghal skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 88.

Jirrizulta illi, permezz ta' Ittra Ufficjali li kopja taghha qatt ma giet ippresentata quddiem dana il-Bord, r-rikorrenti gew mgharrfa illi l-intimat kien qiegheed joffri kumpens ta' wiehed u tletin elf, erbgħa mija u sitta u erbgħin Euro u erbgħa u hamsin centezmu (€31,446.54).

Jirrizulta illi, presumibbilment fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi la darba ir-rikorrenti qatt ma ppresenta l-Ittra Ufficjali u ma kienx hemm kontestazzjoni da parte ta' l-intimat dwar tardivita' ta' l-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti niedew il-proceduri odjerni fl 24 ta' Gunju 2011 fejn ikkontestaw il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u saħqu illi l-kumpens gust kellu jkun ta' zewgt miljuni, mitejn u tmienja u hamsin elf u erba mitt Euro (€2,258,400), skond stima tal-Perit Godwin Abela.

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fl-1 ta' Dicembru 2011 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fl-4 ta' Mejju 2012.

Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwent i osservazzjonijiet:

“Kif jirrizulta mill-atti, ir-rikorrent gie notifikat mill-intimat permezz ta' Avviz għall-Ftehim li jagħmel referenza għall-Avviz 485 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Mejju 2007, illi għax-xiri assolut ta' porzjon art li tinsab wara l-gibjun go Triq il-Wied, Imsida, tal-kejl ta' madwar 1,882 metri kwadri, li tmiss mill-Punent ma' triq pubblika, mill-Majjistral ma' sqaq pubbliku u mill-Grigal ma' proprjeta ta' George Pace et, l-Awtorita kompetenti kienet qed toffri kumpens ta' wiehed u tletin elf, erbgħa mija u sitta u erbgħin Euro u erbgħa u hamsin centezmi (€31,446.54) skond stima tal-Perit Carmen V Sutton li kklassifikat l-art bhala in parti agrikola u in parti fabrikabbli. Jirrizulta illi fuq l-istess art kien hemm dikjarazzjoni originali mill-Agent Gvernatur Generali fit 8 ta' Ottubru 1974 u ohra mill-President tar-Repubblika fit 2 ta' Lulju 1975.

Ir-rikorrenti ikkontestaw din l-offerta u ddikjaraw illi l-kumpens minnhom pretiz huwa ta' zewgt miljuni, mitejn u tmeinja u hamsin elf u erbgha mitt Euro (€2,258,400) skond stima tal-Perit Godwin Abela li kklassifika l-art bhala fabrikabbli a bazi tal-24 ta' Mejju 2007.

Skond Dok DT3 mahrug mit-Town Planning Office fil-25 ta' Lulju 1970, u kif ukoll il-kundizzjonijet annessi, il-propjeta fil-kwistjoni kienet tinkorpora:

- 1. Parti lejn il-Lvant tal-propjeta immarkata bl-isfar fuq Dok MT ta' kejl cirka 250 metri kwadri zoned bhala Triq u Central Strip*
- 2. Parti lejn il-Punent tal-propjeta' immarkata bl-ahmar fuq Dok MT ta' kejl cirka 50 metri kwadri zone bhala Triq*
- 3. Parti lejn in-nofs tal-propjeta immarkata bil-kannella fuq Dok MT ta' kejl cirka 440 metri kwadri zoned bhala detached or semi detached showroom b'side curtilage ta' 3m u b'height limitation ta' tlett sulari.*
- 4. Parti lejn il-Punent tal-propjeta immarkata bl-ahda fuq Dok MT ta' kejl cirka 692 metri kwadri barra mill-iskema u ghalhekk agrikola.*

Madanakollu, fil-Provvimenti Temporanzi tal-1988, din il-propjeta tinsab murija kollha kemm hi barra mill-iskema ta' zvlupp u ghalhekk mhux zviluppabli.

*L-esponenti Membri Teknici ikkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u partikolarment l-Artikolu 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din il-propjeta' bhala libera u franka, ikkunsidrata bhala **barra mill-iskema ta' zvilupp** u ghalhekk **mhux zviluppabli** f'Jannar 2005, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' tmienja u hamsin elf u hames mitt Euro (€58,500) tenut kont il-valur tal-propjeta agrikola fl-**1 ta' Jannar 2005**.*

Jirrizulta illi, fir-risposti in eskussjoni li gew ppresentati ghal domandi tar-rikorrenti fit 3 ta' Settembru 2012, il-Periti Membri ikkonfermaw illi l-art ma setghetx titqies bhala art ghal bini.

Jirrizulta illi fuq talba tal-Bord li saret fid 9 ta' Jannar 2013, sabiex "jergghu jirrelataw dwar in-natura tal-art fid-data tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta skont il-kriterji u l-provviment tal-Ligi vigenti dak iz-zmien", il-Membri Teknici, permezz ta' rapport addizzjonali ippresentat fil 31 ta' Jannar 2013 qalu s-segwenti:

Illi skont i-Kriterji u l-Provvimenti tal-Ligi vigenti fid-data tad-Dikjarazzjoni tal-Agent Gvernatur Generali tat-8 ta' Ottubru 1974, fl-istess zmien, l-art fil-kwistjoni kellha faccata fuq Triq l-Immakulata Kuncizzjoni u faccata ohra fuq Sqaq Boxbox.

Fis-sena 1974, il-built up area li kien hemm fil-vicin f'distanza ta' 91.4m mill-istess art kienet dik biss fi triq l-Immakulata Kuncizzjoni billi din it-triq kienet okkupata minn bini ghal tul ta' aktar minn 137.2m miz-zewgt nahat, mentri Sqaq Boxbox ma kienx hemm 137.2m fuq iz-zewgt nahat jew 274.3m fuq naha wahda nofsu okkupat minn bini. Ghalhekk, fit-termini tal-istess Provviment tal-Ligi vigenti fis-sena 1974, il-parti tal-art fil-kwistjoni li ghandha tigi meqjusa bhala tajba ghal bini hi dik il-parti mill-art f'fond ta' 25.1m minn Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, filwaqt illi l-kumpliment tal-art ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola.

Ghalhekk, l-esponenti Membri Teknici jikkonkludu illi mitejn u ghoxrin metri kwadri (220mk) mill-art b'faccata fuq Triq l-Immakulata Kuncizzjoni ghandhom jigu meqjusa bhala art tajba ghal bini filwaqt illi r-rimanenti elf, sitt mija u tnejn u sittin metri kwadri (1,662 mk) ghandhom jigu meqjusa bhala art agrikola skond il-kriterji u provvediment tal-Ligi vigenti fis-sena 1974.

Jirrizulta illi, sussegwentement, permezz ta' digriet ta' dana il-Bord tas 16 ta' Frar 2016, il-Membri Teknici intalbu jindikaw valur abbazi tar-rapport addizzjonali ippresentat mill-Periti fuq imsemmi.

Jirrizulta illi fl-24 ta' Frar 2016, il-Membri Teknici ghaddew biex ghamlu s-segweni kostanzzjonijiet:

PUNT 1 - DATA TAL-ISTIMA: Billi fl-1 ta' Jannar 2005 l-art fil-kwistjoni kienet fil-process li tigi akkwistata, billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu 2003 u billi ma jirrizultax li kien inhareg xi Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, skond Artikolu 18A tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, il-valur tal-art ghandu jkun skond kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

STIMA: L-esponenti Membri Teknici 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 fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-1 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata 220 metru kwadru fabrikabbli bir-rata ta' €1,150 kull metru kwadru u 1,662 metri kwadri agrikola bir-rata ta' €31.08 kull metru kwadru jammonta ghall tlett mija u erbghat elef, sitt mija u hamsa u hamsin Euro (€304,655).

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-konkluzjonijiet ta' Esperti Teknici tal-Bord milhuqa fir-rapport taghhom tal-31 ta' Jannar 2013 w il-valuri stabbiliti fir-rapport tal-24 ta' Frar 2016.

Ikkunsidra

Il-Bord, josserva, illi abbazi tal-provi dokumentarji kollha imressqa quddiemu, huwa qed jasal ghas-segweni konkluzjonijiet:

- L-art ghandha titqies bhala, in kwantu ghal qies ta' 220 metru kwadru kif deskritt mill-Membri Teknici **fabrikabbli** bir-rata ta' €1,150 kull metru kwadru u in kwantu ghal qies ta' 1,662 metri kwadri kif deskritt mill-Membri Teknici **agrikola** bir-rata ta' €31.08 kull metru
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa il-**22 ta' Lulju 1975**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija id-**8 ta' Lulju 1975**.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **tlett mija u erbghat elef, sitt mija u hamsa u hamsin Euro (€304,655)** tenut kont il-valur tal-propjeta agrikola fl-**1 ta' Jannar 2005**.
- L-imghax ghandu jiddekorri mil-**22 ta' Lulju 1975**.

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

Jiddikjara illi l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija porzjon art li tinstab wara il-gibjun go Triq il-Wied, Msida, tal-kejl ta' madwar 1,882 metri kwadri, li tmiss mill-Punent ma' triq pubblika, mill-Majjistral ma' sqaq pubbliku u mill-Grigal ma' propjeta ta' George Pace et jew irjeh verjuri, liema art hija mmarkata bl-isfar u bhala Plot Nru 1 fuq il-pjanta L.D. 104A/75/2 in kwantu ghal qies ta' 220 metru kwadru kif deskritt mill-Membri Teknici **fabrikabli** bir-rata ta' €1,150 kull metru kwadru u in kwantu ghal qies ta' 1,662 metri kwadri kif deskritt mill-Membri Teknici **agrikola** bir-rata ta' €31.08 kull metru.

Jiffissa il-kumpens dovut fuq tali arti fil-valur ta' **tlett mija u erbghat elef, sitt mija u hamsa u hamsin Euro (€304,655)**, kif stmata mill-Membri Teknici.

L-imghax ghandu jigi kkalkolat mit-**22 ta' Lulju 1975**.

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