Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 21/07 FDP

Myriam Chemel Testaferrata Abela (detentrici tal-karta tal-identita' nurmu 783445M) u Victoria Tabone (detentrici tal-karta tal-identita' numru 720149M)

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors promotur ippresentat mir-rikorrenti fit-3 ta' Mejju 2007 fejn qalu s-segwenti:

"Illi dan ir-rikors qieghed isir ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi f'dati differenti r-rikorrenti gew notifikati b'ittra ufficjali datata 12 t'April 2007 lilhom spedita mill-intimat Kummissarju ta' l-Artijiet illi permezz taghha l-esponenti, filwaqt li gew riferuti ghall-Avviz tal-Gvern Numru 179 pubblikat fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern ta' l-1 ta' Marzu 2007, gew offruti kumpens fis-somma ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) ghax- xiri assolut bhala liberu u frank tal-art fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il-benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mil-Lbic ma' proprjeta' tal-patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjeta' tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri;

Illi permezz tal-istess ittra ufficjali l-esponenti gew mgharrfa illi dan il-kumpens fis-somma ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) gie moghti a bazi ta' stima maghmula mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino illi stmaha din l-art bhala agrikola ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-esponenti qeghdin permezz tal-odjerna procedura jikkontestaw il-kumpens lilhom moghti ghar-ragunijiet hawn imfissra u ghar-ragunijiet illi se jigu mfissra ulterjorment u dettalatament fil-kors tat-trattazzjoni ta' dan ir-rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord;

Illi l-esponenti jikkontestaw illi l-kumpens lilhom offert huwa wiehed ferm baxx u irrizorju u dan ghaliex ibbazat fuq klassifikazzjoni hazina tal-art taghhom bhala art agrikola meta din l-art tinsab fil-konfini tat-territorju stabbilit bil-ligi mill-Gvern bhala t-territorju illi fih sejjer isir l-izvilupp ta' Smart City, u liema territorju permezz ta' Avviz Legali 109 tas-sena 2007 gie dizenjat bhala "Designated Special Area for the purposes of Immovable Property (Acquisition by Non-Residents) Act" (Kap 246 tal-Ligijiet ta' Malta);

Illi l-esponenti jtennu illi din l-art in kwistjoni kienet espropprijata mill-Gvern permezz tal-Avviz Numru 545 datat 5 ta' Settembru 1978, izda l-esponenti sal-lum qatt ma rcevew assolutament ebda tip ta' kumpens;

Illi evidentament parti sostanzjali minn din l-art kienet inghaddiet lill-Korporazzjoni tal-Izvilupp ta' Malta (MDC) illi zgur li ma riditx din l-art sabiex taghmel uzu agrikolu minnha;

Illi l-kumpens offrut lill-esponenti kellu jkun kalkolat a bazi ta' art tajba ghall-bini, u mhux art agrikola, u skond stimi akkwiziti mill-esponenti, il-kumpens xieraq ghall-porzjon art ta' din l-entita' fil-lok li tinstab huwa miljun u mitejn u tletin elf lira Maltiija (Lm1,230,000);

Illi ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li qeghdin jikkontestaw il-kumpens lilhom offrut, kif fuq espost, u qeghdin, ghall- finijiet tal-artikolu 22(6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, jindikaw li fil-fehma taghhom il-kumpens lilhom dovut ghax-xiri u l-akkwist b'titolu assolut tal-art proprjeta taghhom fuq deskritta huwa miljun u mitejn u tletin elf lira Maltija (Lm1,230,000);

Ghal dawn il-motivi l-esponenti, filwaqt li jirrizervaw li jressqu kull prova mehtiega in sostenn tat-talbiet taghhom, qeghdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja, jistabilixxi l-kumpens dovut lill-esponenti a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca fil-limiti tal- Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il-benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mil-Lbic ma' proprjeta' tal-patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjeta' tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri, u sabiex jikkundanna lill-intimat biex ihallas lil-esponenti dik is-somma in linea ta' kumpens li tigi ffissata minn dan l-Onorabbli Bord u sabiex jaghti d-direttivi mehtiega skond il-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Bl-ispejjes kontra l-intimat;"

Ra r-risposta tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fit 28 ta' Mejju 2007 li tghid:

"Illi l-esponent gie notifikat b'rikors bl-ismijiet fuq citati fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill- awtorita kompetenti ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' porzjon art fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar 12,302 metru kwadru, liema art giet espropprijata permezz ta' l-Avviz tal-Gvern numru 179 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-ewwel (1) ta' Marzu 20047, u qeghdin jippretendu li l-kumpens gust illi ghandu jithallas ghal din il-porzjon art ghandu jkun dak ta' miljun mitejn u tletin Lira Maltija (Lm1,230,000) (€2,865,129.28);

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni illi l-valur gust tal- porzjon fuq imsemmija huwa dak ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-avviz fuq citat, liema valur gie stabbilit mill-perit arkitett Frederick H. Valentino A&CE u qieghed isostni wkoll li n-natura ta' l-art skond il-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta hija agrikola hekk kif iklassifika tajjeb il-Perit Frederick Valentino;

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) bhala l- kumpens gust illi ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall- espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija; "

Ra illi fit 12 ta' Mejju 2011, dana il-Bord, diversament ppresjedut, ddecieda l-kawza u dana kif gej:

> *"Illi mill-provi jemergi illi din l-art kienet suggett ta' tehid mill-Awtoritajiet permezz ta' dikjarazzjoni tal-Presdient tal- 5 ta' Settembru, 1978 u dan ghal-skopijiet pubblici u fil-fatt l-art kienet saret tifforma parti mill-qasam industrijali tar-Ricasoli. Din l-art tinsab fl-iskema ta' bini anke ghaliex fuqha kien hemm bini bhala formanti parti mir-Ricasoli Industrial Estate wara li kienet mqqassma fi plots. Perit arkitett prodott mir-rikorrenti ikkonferma illi din l-art ghandha valur ta' sitt miljun lira maltin u ta r-ragunijiet tieghu ghal dan il-valur minnu raggunt;*
>
> *Illi sabiex jassistu lill-Bord biex ikun raggunt valur gust tal- art esproprijata, kienu nominati zewg membri teknici li wara li hadu konjizzjoni tal-fatti kollha tal-kaz waslu ghas- segwenti konkluzzjonijiet skond ir-relazzjoni taghhom li hija annessa ma' din is-sentenza:*
>
> *Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal- Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi il- proprjeta' in kwistjoni ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli ghar-ragunijiet diga espressi fuq, u li l- kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri tal-proprjeta' bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont* ***ta' zewg miljuni hames mija disa u sebghin elf u sitta u tletin ewro (Euro 2,579,036).***
>
> *Il-Bord jaghmel tieghu din il-konkluzzjoni u ghalhekk jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u qieghed jiffissa l-valur ta' kumpens ghat-tehid ta' l-art b'xiri assolut bhala libera u franka li tinsab fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il- benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mil-Lbic ma' proprjeta' tal-patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjeta' tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri u liema art qed tkun dikjarata bhala fabbrikabbli, huwa ta' zewg miljunui hames mija disa u sebghin elf u sitta u tletin ewro (Euro 2,579,036.00)*
>
> *L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differrenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom*

ghad- differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Ra illi z-zewgt partijiet appellaw minn tali decizjoni u, permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 6 ta' Frar 2015, il-Qorti tal-Appell tat is-segwenti decizjoni:

> *"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appelli tal-partijiet billi tilqa' l-appell principali limitatament billi thassar u tirrevoka s-sentenza li ta l- Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tat-12 ta' Mejju, 2011, u specifikatament thassar u tirrevoka d-digrieti li ta l-istess Bord fit-28 ta' April, 2011 u 12 ta' Mejju, 2011, fil-kors tas-smiegh tal-kawza, u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal- kumplament tal-appell principali u tal-appell incidentali u tibghat l-atti lura ghal quddiem il-Bord sabiex jisma' l-eskussjoni tal-periti teknici da parti tal-intimat, u kwalunkwe domanda supplimentari li jkunu jridu jaghmlu l-partijiet, u wara jkompli jisma' l-kaz sad-decizjoni skont il-ligi. "*

Ra il-verbal tal-partijiet illi sar fid 29 ta' April 2015 fejn il-partijiet qablu illi kull ma kellu jsir kien illi jsir l-eskussjoni tal-Membri Teknici tal-Bord.

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat Kummissarju tal-Artijiet illi saru fit 13 ta' Mejju 2015 (fol 7) u ir-risposti taghhom illi saru fis -16 ta' Novembru 2015 (fol 11)

Josserva illi, skond l-Artikolu 9 tal-Att I tal-2006, hemm disposizzjoni transitorja illi tipprovdi li n-natura tal-art ghandha tkun dik rilevanti fid-data tal-hrug tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija dik tal-5 ta' Settembru 1978.

Josserva wkoll, madanakollu, illi la darba n-natura tal-art kellha tigi stabbilita abbazi ta' l-istat tal-art fil-mument illi ttiehdet originalment, ghalhekk ghandhom jigu kkunsidrati wkoll l-provvedimenti tal-ligi vigenti dak iz-zmien ukoll.

Josserva illi l-art kienet ittiehdet specifikatament sabiex tinbenda zona industrijali, u dana kif jirrizulta mix-xhieda ta' Margaret Falzon moghtija fit 3 ta' Dicembru 2009, a fol 29 tal-process originali, u ghalhekk jirrizulta illi tali art kienet taqa' fl-ambitu ta' "probable immediate expansion" kif pprovdut fl-Artikolu 18(2) vigenti fiz-zmien.

Josserva illi, ghalkemm il-Membri Teknici ikkunsidraw n-natura tal-art fil-mument illi nbdew il-proceduri odjerni u mhux fid-data meta ttiehdet l-art origialment, kif attwalment kellu jsir, jidher car illi xorta wahda tali art kellha tigi kkunsidrata bhala art fabrikabbli.

Ghalhekk, il-Bord, wara illi rat ir-rapport tal-Membri Teknici a fol 60 tal-process originali u ra ir-risposti in eskussjoni illi ghamlu l-istess Membri Teknici a fol 11 tal-process odjern, ma tara ebda raguni ghaliex ma ghandhiex taqbel mal-valuri minnhom proposti bhala kumpens, la darba l-Bord huwa gia konvint illi l-art kellha titqies bhala art fabrikabbli fil-mument illi ttiehdet mill-intimat.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu u s-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet,

Jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti

Jiddikjara illi l-art li tinsab fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il- benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mil-Lbic ma' proprjeta' tal-patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjeta' tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri u liema art qed ghandha titqies bhala fabbrikabbli, u ghalhekk

Jiffissa l-valur ta' kumpens ghat-tehid ta' l-art fuq indikat b'xiri assolut bhala libera u franka fl-ammont ta' zewg miljunui hames mija disa u sebghin elf u sitta u tletin ewro (Euro 2,579,036.00)

Imghax huwa dovut mid 19 ta' Settembru 1978.

Spejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differrenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad- differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur