Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 2/14 FDP

Andrew Cassar (ID 107247M), Mary Grech, Joseph Cassar, Dolores Sciberras, Giovanni Cassar u Antonio Cassar

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fit-8 ta' Frar 2014 fejn gharrfu illi huma propretarji ta' zewgt bicciet art f'Hal Kirkop, wahda tal-kejl ta' madwar mitejn u tmien metri kwadri punt erbgha (208.4mk) li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma' propjeta' ta Saviour Agius u mill-punent ma' propjeta tal-familja Xuereb u li hija mmarkata bir-referenza 2B_2 fil-pjanta P.D. Nru 196A_96_1_A) u ohra tal-kejl ta' mija tnejn u tletin punt disgha metri kwadri (132.90mk) li tmiss mit-Tramunata u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Maria Carmela Cassar u ohrajn, u mill-grigal ma' proprjeta tal-familja Apap Bologna, li hija mmarkata bir-referenza 2A_3 fil-pjanta P.D. Nru 196A_96_1_A)

Ir-rikorrenti, gharrfu illi, permezz ta' Avviz Nru 1208 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' Novembru 2013, saret dikjarazzjoni ghall-espropriazzjoni taz-zewgt propretajiet fuq indikati, ghall liema artijiet, permezz ta' Ittra Ufficjali 101/2014, ir-rikorrenti gew mgharrfa illi ghall art indikata 2B_2, il-kumpens offrut kien ta' sitt elef, mitejn u wiehed u hamsin Euro (€6,251) filwaqt illi ghall art indikata 2A_3, il-kumpens offrut kien ta' elf tmien mija u tlieta u sittin Euro u sitt centezmi (€1,863.06).

Ir-rikorrenti sahqu illi l-valur korrett tal-artijiet kellu jkun ta' disgha u ghoxrin elf, mitejn u tnejn u erbghin Euro u tmienja u sittin centezmu (€29,242.68) ghall art indikata bhala 2B_2 bir-rata ta' mija u erbghin Euro u tnejn u tletin centezmu kull metru kwadri (€140.32/mk) u ta' tmint elef, sebgha mija u erbghatax-il Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€8,714.25) ghall art indikata bhala 2A_3 bir-rata ta' hamsa u sittin Euro u sebgha u hamsin centezmu kull metru kwadru (€65.57/mk).

Ghalhekk talbu lill-Bord jiffissa l-kumpens xierqa dovut lilhom.

Ra l-Istima tal-Perit Marvin Ellul datata 5 ta' Frar 2013 (fol 4).

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fis 27 ta' Frar 2014 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fis-26 ta' Marzu 2014 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi sabiex jassistuh.

Ra x-xhieda tal-**Perit Marvin Ellul** moghtija fit 22 ta' Ottubru 2014.

Ra illi fid-29 ta' Ottubru 2014 ir-rikorrenti iddikjaraw, permezz ta' nota, illi ma kellhom ebda provi ohra x'jippresenta.

Ra n-nota ta' l-intimat datata 14 ta' April 2015 fejn esebixxa dokumentazzjoni illi ma ghandhom ebda relazzjoni mal-kawza odjerna stante illi tirrigwarda plots differenti.

Ra illi fil-15 ta' April 2015 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi w ghalhekk il-Membri Teknici setghu jirrelataw fuq il-provi migbura.

Ra ir-relazzjoni tal-Membri Teknici ppresentata fit-28 ta' Settembru 2015. (fol 42)

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fit-18 ta' Novembru 2015 (fol 51), ghal liema domandi irrispondew fl-14 ta' Jannar 2016. (fol 53)

Ra illi fis-27 ta' Jannar 2016 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijet finali ta' l-intimati wara illi r-rikorrenti ddikjaraw illi jistriehu fuq il-provi illi hemm.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentati fit 13 ta' April 2016.

Ra illi fit-13 ta' April 2016, il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Alan Saliba u l-Perit Elena Borg Costanzi, ippresentaw ir-rapport taghhom fit 28 ta' Settembru 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Kif jirrizulta mill-Atti, ir-rikorrenti gew notifikati b'Ittra Ufficjali illi ghax-xiri assolut bhala liberi u franki ta' bicciet art f'Hal Kirkop:*
>
> A. *Tal-kejl ta' madwar <u>208.4 metri kwadri</u> li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma' propjeta ta' Saviour Agius u mill-Punent ma' propjeta ta' Saviour Agius u mill-Punent ma' propjeta tal-familja Xuereb jew irjieh verjuri, immarkata 2B_2 fuq il-pjanta P.D. 196A_96_1_A kif dikjarat fl-Avviz Numru 1208 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-<u>28 ta' Novembru 2013</u>, l-Intimat kien qed joffri kumpens ta' €6,251 (€30.00/mk fl-intjier fabrikabbli) skond stima tal-Perit Fred H Valentino a bazi tal-1 ta' Jannar 2005. Jirrizulta illi fis <u>17 ta' Frar 1998</u> kienet harget Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra.*

B. *Tal-kejl ta' madwar <u>132.9 metri kwadri</u> li tmiss mit-Tramuntana u mix-Xlokk ma' propjeta ta' Maria Carmela Cassar u mill-Grigal ma' propjeta tal-familja Apap Bologna jew irjieh verjuri, immarkata 2A_3 fuq il-pjanta P.D. 196A_96_1_A kif dikjarat fl-Avviz Numru 1206 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-<u>28 ta' Novembru 2013</u>, (indikat erronjament bhala Avviz nru 1208 fir-rikors promotur) l-Intimat kien qed joffri kumpens ta' €1,863.06 (€14.02/mk fl-intjier agrikola) skond stima tal-Perit Fred H Valentino a bazi tal-1 ta' Jannar 2005. Jirrizulta illi fis <u>17 ta' Frar 1998</u> kienet harget Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra.*

Ir-rikorrenti mhux qed jaccettaw il-kumpens offrut u minflok qed jitolbu:

A. *Is-somma ta' €29,242.68 (€140.32/mk) ghall art 2B_2 skond stima tal-Perit Marvin Ellul ibbazata fuq kumpens ta' €65.57/mk offrut mill-intimat ghall art agrikola illi tinsab madwar 65 metru boghod skond Avviz nru 1034 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Ottubru 2013.*
B. *Is-somma ta' €8,714.25 (€65.57/mk) ghall art 2A_3 skond stima tal-Perit Marvin Ellul ibbazata fuq kumpens ta' €65.57/mk offrut mill-intimat ghall art agrikola illi tinsab madwar 65 metru boghod skond Avviz nru 1034 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Ottubru 2013.*

PUNT 1 - Kwalita' tal-art

A. *L-Art 2B_2 fil-kwistjoni ttiehdet ghall-ftuh ta' Triq il-Lewz. Mill-aerial photo tal-1998 jirrizulta illi fid-data tat-tehid din l-art kellha faccata fuq triq pubblika u kienet f'distanza ta' inqas minn 91.4 metri minn 'built-up area'. Ghalhekk, kif mhux kontestat, dina l-art ghandha tigi kkunsidrata bhala fabrikabbli.*
B. *L-Art 2A_3 fil-kwistjoni ttiehdet ghall-ftuh ta' Triq il-Lewz. Mill-aerial photo tal-1998 jirrizulta illi fid-data tat-tehid din l-art kellha faccata fuq triq pubblika u kienet f'distanza ta' inqas minn 91.4 metri minn 'built-up area'. Ghalhekk, anke din l-art (li tmiss mal-art precendenti 2B_2 min-Nofsinhar) ghandha tigi kkunsidrata bhala fabrikabbli.*

PUNT 2 - 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 18(A) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-<u>1 ta' Jannar 2005</u>.

PUNT 3 - Stimi

L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artiiet (Kap 88) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens gust dovut lir-rikorrenti jammonta ghal:

A. *Disgha u ghoxrin elf, mitjen u tnejnu erbghin euro u tmienja u sittin centezmu (€29,242.68) ekwivalenti ghal mija u erbghin Euro u tnejn u tletin centezmu kull metru kwadru (€140.32/mk) ghall art 2B_2 tal-kejl ta' 208.4 mk.*
B. *Tmint elef, seba mija u erbghatax-il Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€8,714.25) ekwivalenti ghal hamsa u sittin Euro u sebgha u hamsin centezmu (€65.57/mk) ghall art 2A_3 tal-kejl ta' 132.9mk*

Jigi rilevat illi dawn l-artijiet propjament kienu jiswew aktar minn hekk fl-1 ta' Jannar 2005, madanakollu, dan il-kumpens huwa l-massimu li jista jinghata fit-termini ta' Artikolu 25 (1) tal-Ordinanza (Kap 88).

Jirrizulta illi, in risposta ghad-domanda ta' l-intimat, mitluba jghidu kif wasslu ghal konkluzjoni illi Plot 2A_3 hija fabrikabbli, huma qalu s-segwenti:

Skond id-disposizzjonjiet tranzitorji f'Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita' ta' art ghandha tkun id0data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President, cioe fis-sena 1998, skond il0-kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area'.

L-art in kwistjoni - indikata bhala 2A_3 - ittiehdet bhala parti minn Triq il-Lewza, liema triq kellha parti minnh zviluppata fuq zewgt nahat u aktar minn 50% okkupata bil-bini ghal tul ta' 137.2 metri. Ghalhekk, din il-parti hekk zviluppata tikkwalifika bhala 'built-up area'. L-art fil-kwistjoni indikata bhala 2A_3 kienet tinsab f'distanza ta' anqas minn 91.4 metri minn din il-'built-up area'.

Fid-data tat-tehid (1998), l-art fil-kwistjoni - indikata bhala 2A_3 - kellha wkoll faccata fuq Triq il-Lewziet.

Ghalhekk, fit-termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, l-art fil-kwistjoni indikata bhala 2A_3 ghandha tigi meqjusa fabrikabbli.

Ikkunsidrat dak illi qalu l-Membri Teknici, il-Bord, wara illi ha konstatazzjonijet tal-provi kollha kif prodotti quddiemu, 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-artijiet 2B_2 u 2A_3 ghandhom jitqiesu bhala **art fabrikabbli**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta’ l-art ghandu jitqies illi huwa s-**17 ta’ Frar 1998**.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta’:
    - **Disgha u ghoxrin elf, mitjen u tnejnu erbghin euro u tmienja u sittin centezmu (€29,242.68) ekwivalenti ghal mija u erbghin Euro u tnejn u tletin centezmu kull metru kwadru (€140.32/mk) ghall art 2B_2 tal-kejl ta' 208.4 mk.**
    - **Tmint elef, seba mija u erbghatax-il Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€8,714.25) ekwivalenti ghal hamsa u sittin Euro u sebgha u hamsin centezmu (€65.57/mk) ghall art 2A_3 tal-kejl ta' 132.9mk**

- L-imghax ghandu jiddekorri mis-**17 ta’ Frar 1998**.

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 kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, bicca art f'Hal Kirkop, tal-kejl ta' madwar mitejn u tmien metri kwadri punt erbgha (208.4mk) li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma' propjeta' ta Saviour Agius u mill-punent ma' propjeta tal-familja Xuereb u li hija mmarkata bir-referenza 2B_2 fil-pjanta P.D. Nru 196A_96_1_A) u bicca art ohra f'Hal Kirkop tal-kejl ta' mija tnejn u tletin punt disgha metri kwadri (132.90mk) li tmiss mit-Tramunata u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Maria Carmela Cassar u ohrajn, u mill-grigal ma' proprjeta tal-familja Apap Bologna, li hija mmarkata bir-referenza 2A_3 fil-pjanta P.D. Nru 196A_96_1_A), bhala fabrikabbli.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghandu jkun ta' :

- **Disgha u ghoxrin elf, mitjen u tnejnu erbghin euro u tmienja u sittin centezmu (€29,242.68) ekwivalenti ghal mija u erbghin Euro u tnejn u tletin centezmu kull metru kwadru (€140.32/mk) ghall art 2B_2 tal-kejl ta' 208.4 mk.**
- **Tmint elef, seba mija u erbghatax-il Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€8,714.25) ekwivalenti ghal hamsa u sittin Euro u sebgha u hamsin centezmu (€65.57/mk) ghall art 2A_3 tal-kejl ta' 132.9mk**

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mis-17 ta' Frar 1998.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati unikament mill-intimat.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur