Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha tlieta u ghoxin (23) taʼ Novembru 2016

Rikors Numru 13/98 FDP

Kummissarju ta’ l-Artijiet

vs

**John Vella u Marianne Vella,
Carmelo u Catherine Bonnici u
Saviour u Barbara Vella u, b’digriet datat 12 ta’ April 2000, l-atti ta’ Saviour Vella gew trasfuzi f’isem Saviour Vella u Antonia Barbara, tfal ta’ l-istess Saviour Vella, wara il-mewt tieghu**

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta’ l-Art fis-27 ta’ Marzu tas-sena 1998 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati b’Avviz ta’ Ftehim datat 7 ta’ Jannar 1998 fejn gew infurmati illi l-kumpens ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fiz-Zurrieq tal-kejl ta’ 504 metri kwadri, li tmiss mill-Grigal u mill-Majjistral ma’ propjeta’ tal-Gvern, u mill-Lbic ma’ triq pubblika huwa ta’ hdax-il elf u tmien mitt Liri Maltin (Lm11,800).

L-intimati, permezz ta’ ittra ufficjali datata 22 ta’ Jannar 1998, iddikjaraw illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens stante illi kienu qed jitolbu il-hlas tas-somma ta’ mitt elf Liri Maltin (Lm100,000).

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti talab lill-Bord jordna lill-intimati biex jittraferixxu b’titolu ta’ xiri assoluta bhala franka u libera l-propjeta’ fuq imsemmija, jiffissa l-kumpens relattiv u jinnomina nutar biex jippubblika l-kuntratt f’data u hin stabbilit mill-Bord kif ukoll jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci, u dana skond id-disposizzjonjiet tal-Kap 88.

Ra id-Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta datata 15 ta’ Lulju 1996 u ppubblikata fis-27 ta’ Awissu 1996 fil-Gazzetta tal-Gvern (fol 4) u in-notifika ta’ l-istess illi saret fis 7 ta’ Jannar 1998. (fol 3)

Ra l-Avviz ta’ Ftehim datat 7 ta’ Jannar 1998 (fol 5).

Ra il-pjanta u deskrizzjoni tal-art meritu tal-kawza odjerna datata 3 ta' Mejju 1996 (fol 7)

Ra ir-risposti ta' l-intimati John Vella, Saviour u Barbara Vella, Carmelo u Catherine Bonnici u Marianne Vella, lkoll ippresentati fid-29 ta' April 1998 a fol 21, 23, 27 u 36 rispettivament, fejn lkoll insistew illi l-valur offert huwa baxx wisq mehud in konsiderazzjoni s-sitwazzjoni ta' l-art u sahqu illi l-valur minnhom pretiz kien ta' mitt elf Liri Maltin (Lm100,000).

Ra ix-xhieda tal-**Perit Anthony Zammit** moghtija fit-13 ta' Ottubru 200o u l-valutazzjoni minnu maghmulha u datata 16 ta' Jannar 1998 (fol 60)

Ra ix-xhieda tal-**Perit John Sciberras**, Kap tad-Dipartiment tal-Artijiet, moghtija fid 9 ta' Frar 2001 u rat l-istima tieghu stess datata 4 ra' Lulju 1996 (fol 66).

Ra ix-xhieda tal-**Perit Ray Farrugia**, Direttur tas-sezzjoni tal-Bini u Inginerija, moghtija fit 13 ta' Settembru 2002.

Ra illi fl-4 ta' Settembru 2003 il-Bord gie mgharraf illi kien hemm possibbilta' ta' ftehim.

Ra illi wara sbatax il-seduta, il-Bord giet infurmat fit 3 ta' April 2008 illi parti mill-art espropriata inghata lura lill-intimat.

Ra illi wara hdax il-seduta ohra, fis-seduta tal-10 ta' Gunju 2010 ir-rikorrent ippresenta pjanta li turi l-art, indikata bhala Plot 2A, li kellha tigi rilaxxjata lill-intimati u l-valur taghha fejn l-estensjoni ta' 149 metri kwadri giet stmata li tiswa tmient elef, mija u sitta u ghoxrin Euro (€8,126) (fol 114 – 116).

Ra ix-xhieda ta' **Albert Mamo**, moghtija fit 12 ta' Mejju 2011.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici tal-Bord, il-Periti Frederick H Valentino u Joseph Mizzi datat 2 ta' Ottubru 2007 u inserit fl-atti tal-process fis 6 ta' Gunju 2012 (fol 137).

Ra ix-xhieda ta' **Dr Joseph Bugeja**, rappresentant tal-Kummissarju tal-Artijiet, moghtija fil-5 ta' Frar 2014, fejn esebixxa dokumentazzjoni in rigward ma' espropriazzjoni ma' artijiet adjacenti ghall-art meritu tal-kawza odjerna, inkluz hames kuntratti ta' akkwist ta' tali artijiet illi, flimkien ma' l-art meritu tal-kawza odjerna, kienu gew espropriati in konnessjoni ma' progett ta' gnien gewwa z-Zurrieq li kien ser isir (fol 155 – 183).

Ra id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 14 ta' Novembru 2014 fejn il-porzjon ta' l-art tal-kejl ta' 149 metri kwadri indikata bhala Plot 2A giet rilaxxjata f'idejn is-sidien. (fol 190).

Ra ix-xhieda tal-**Perit Ninu Zammit** moghtija fl-20 ta' Mejju 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita in rigward espropriju ma' art adjacenti ghal dik meritu tal-kawza odjerna illi kienet propjeta' tieghu u li giet espropriata u li dwarha kien hemm proceduri quddiem dana il-Bord, decizi fil 31 ta' Ottubru 2012 u pendenti quddiem l-Qorti tal-Appell fid-data ta' dina s-sentenza.

Ra is-sentenzi moghtija fit 31 ta' Ottubru 2012 fil-kawza Rik Nru 25/07 fl-ismijiet '**Anthony Zammit vs Direttur tal-Artijiet**' u fil-kawza Rik Nru 26/07 fl-ismijiet '**Anthony Zammit vs Direttur tal-Artijiet**' (fol 210 sa 220)

Ra illi, dana il-Bord kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz fl-14 ta' Ottubru 2015.

Ra illi fit-18 ta' Novembru 2015, wara illi l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi parti mill-art meritu tal-kawza odjerna u li dwaru kienu gia rrelataw in intjiet il-Membri Teknici issa kienet giet rilaxxjata, u wara illi hadet konjizzjoni tal-fatt illi l-Membri Teknici, llum il-gurnata, ma kienux qed joffru s-servizzi taghhom bhala Membri Teknici tal-Bord in vista tal-eta avvanzata taghhom, ssostitwiet lill-tali Membri Teknici bil-Periti Godwin Abela u Alan Saliba, li gew mitluba mill-Bord sabiex jergghu jaccedu mill-gdid u jaghmlu l-konsiderazzjonijiet taghhom.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ppresentat fis 26 ta' Jannar 2016 (fol 223).

Ra illi fit 13 ta' April 2016 il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhom ebda provi x'jippresentaw.

Ra is-sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentati fis 6 ta' Lulju 2016.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimati ippresentati fit 18 ta' Awissu 2016.

Ra illi fit 12 ta' Ottubru 2016 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-propjeta meritu tal-kawza odjerna originalment, ossija bicca art tal-kej ta' 504 metri kwadri geww z-Zurrieq, kienet giet espropriata mill-Gvern permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President u dana sabiex jigi zviluppat gnien pubbliku.

Jirrizulta illi fis-7 ta' Jannar 1998 tali Dikjarazzjoni kif ukoll l-Avviz ghall-Ftehim gew mibghuta lill-intimati u l-Avviz ghall-Ftehim, li gew notifikat lill intimati kollha bejn it 13 u 19 ta' Jannar 1998. (fol 3 u 5 tergo)

Jirrizulta, mill-atti processwali, illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet offra ghall-tali art is-somma ta' Lm11,800, ossija €27,486.61 bhala kumpens lill-intimati.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimati kienu qed jippretendu, bhala kumpens, mitt elf Liri Maltin (Lm100,000).

Jirrizulta, sussegwentement, illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 14 ta' Novembru 2014, parti mill-art, fil-qies ta' 149 metri kwadri, u mmarkata Plot 2A, giet rilaxxjata lura lill-intimat. (fol 190).

Jirrizulta illi l-Periti Teknici tal-Bord, fir-rapport taghhom, ghamlu s-segwenti konkluzjoni:

> *"PUNT 1: L-art fil-kwistjoni tinsab biswit il-Mithna tax-Xarolla u tikkonsisti fi spazju miftuh. Huwa pacifiku li din l-art hija fabrikabbli, ghalkemm fl-istima tieghu l-Perit tar-rikrorent ikkonsidraha bhala fabrikabbli imma 'green area'. Galadarba l-art fil-kwistjoni ttiehdet fis-sena 1998, skond id-disposizzjonijiet tranzitorji f'Artikolu 36 tal-Ordiannza, id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita' tal-art ghandha tkun tad-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President, ossija s-sena 1998, <u>skond il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-Ligi dak iz-zmien</u>, cioe' dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'builtup area' u mhux il-kriterji aktar ricenti, cioe dawk tal-iskema tal-bini u xi zvilupp jista jsir fuq l-art. Ghalhekk, fit-termini tal-Ordinanza, l-art ghandha tigi kkunsidrata bhala Fabrikabbli.*

PUNT 2: Skond l-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, il-valur tal-art ghandu jkun skond kif ikun fid-data tan-notiika tal-Avviz ghall-Ftehim, u cioe Jannar 1998.

PUNT 3:

KUNTRATTI: Ir-rikorrenti ppresenta serje ta' kuntratti dwar artijiet fl-0inhawi li kienu gew trasferiti lill-Gvern:

Dok JB3 (6/7/2007 – atti Nutar Vincent Miceli) fejn bicctejn art li ttiehdu fis-sena 2007 (l-istess artijiet li jissemmew fl-Avvizi a fol 202 et seq) b'kejl ta' 187 mk, inbieghu bil-prezz ta' €549.08 kull metru kwadru.

Dok JB4 (15/4/2009 – atti Nutar Diana Charles) fejn art ta' 214 mk, li ttiehdet fis-sena 1998, inbieghet bil-prezz ta' €326.55 kull metru kwadru a bazi ta' sentenza ta' dana il-Bord tad-19 ta' Frar 2009.

Dok JB5/6 (25/1/2006 u 7/9/2005 – atti Ntuar Vincent Miceli) fejn art ta' 320 mk, li ttiehdet fis-sena 2002, inbieghet bil-prezz ta' €498.65 kull metru kwadru a bazi ta' sentenza ta' dana il-Bord tad-21 ta' Frar 2005.

Dok JB 7/8 (4/6/2010 – atti Nutar Diana Charles u 27/1/1999 – atti Nutar Vincent Miceli) fejn art ta' 240.3 mk inbieghet bil-prezz ta' €20.50 kull metru kwadru.

SENTENZI: Skond zewgt sentenzi ta' dan il-Bord tal-31 ta' Ottubru 2010, inghata kumpens ta' €832.58 u €821.10 kull metru kwadru ghall-artijiet ta' 101 u 86 metri kwadri rispettivament li ttiehdu mill-Gvern fis-sena 2007.

STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonjiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88), u bhala rizultat, huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta (kejl ta' 335 metri kwadri billi l-kumplament gew rilaxxjati) kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament f'Jannar 1998 ikkunsidrat bhala fabrikabbli jammonta ghal ***mija u hmistax-il elf, seba mija u tletin Euro (€115,730) ekwivalenti ghal tlett mija u sitta u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€326/mk)***

Jirrizulta illi domandi in eskussjoni ma sarux u, minn ezami tad-dokumentazzjoni u l-konsiderazzjonijiet tal-Periti Teknici Alan Saliba u Godwin Abela, il-Bord ma ghandu ebda raguni ghaliex ma jikkunsidrax bhala tieghu l-konkluzjonjiet milhuqa mill-Espert Teknici tieghu.

Il-Bord josserva wkoll illi huwa qieghed jiskarta l-konkluzjonijiet ta' l-abbli Membri Teknici Frederick H Valentino u Joseph Mizzi moghtija fir-rapport taghhom datat 2 ta' Ottubru 2007 stante illi l-art illi dwaru huma rrelataw huwa differenti minn dak illi dwaru dana il-Bord issa ghandu jiddeciedi.

Ikkunsidra

Tenut kont tal-fatti w konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq indikati, il-Bord jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies bhala **fabrikabbli**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ghandha tigi meqjusa bhala dik tal-10 ta' Settembru 1996, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni li saret fis-27 ta' Awissu 1999, u dana abbazi ta' l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna fil-kejl ta' 335 metri kwadri, wara ir-rilaxx ta' 149 metri kwadri fl-14 ta' Novembru 2014, ghandu jkun ta' mija u hmistax-il elf, seba mija u tletin Euro (€115,730) ekwivalenti ghal tlett mija u sitta u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€326/mk).

- A tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, l-imghax ghandu jiddekorri mil-10 ta' Settembru 1996 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu.

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

Jordna lill-intimati indikati fl-avviz jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut il-bicca art fiz-Zurrieq tal-kejl ta' 335 metri kwadri, li tmiss mill-Grigal u mill-Majjistral ma' propjeta' tal-Gvern, u mill-Lbic ma' triq pubblika.

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati fl-ammont ta' mija u hmistax-il elf, seba mija u tletin Euro (€115,730).

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fit 23 ta' Jannar 2017 fl-ufficju tar-rikorrenti u

Jahtar lill Dr Tanya Sammut Catania biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumacja.

Ir-rikorrenti ghandu jgharraf lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra taghha bil-miktub.

L-imghax, a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88, ghandu jiddekorri mil-10 ta' Settembru 1996 sad-data meta eventwalment isir it-trasferiment tat-titolu.

Stante d-dewmien tal-proceduri fil-kawza odjerna, dovuti partikolarment ghal fatt illi r-rikorrent irrilaxxja parti mill-art biss fl-14 ta' Novembru 2014, ossija sittax-il sena wara li nbdew il-proceduri odjerni u tmitax-il sena wara illi ttiehdet originalment l-art minghand l-intimati, l-ispejjez tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur