



Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Rikors Numru 32/02 FDP

**Kummissarju ta' l-Art u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017,
l-atti gew assunti mill-Awtorita tal-Artijiet**

vs

Joseph Bugeja, Paul Bugeja, Vincent Camilleri bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tad-ditta Vica (Malta) Limited u Dr Paul Lia u l-PL Carmen Depasquale nominati kuraturi deputati b'digriet tat 12 ta' Ottubru 1982 biex jirrappresentaw il-wirt battal ta' Andrea Bugeja; u b'digriet datat 12 ta' Settembru 2012 gew appuntati Dr Joseph Ellis u l-PL Nicholette Aquilina bhala kuraturi ta' Joseph Bugeja, Paul Bugeja u Andrea Bugeja, u permezz ta' digriet datat 18 ta' Novembru 2015, Maria Dolores Bugeja, mart Paul Bugeja, kif ukoll Carmen Bugeja u Victoria De Brincat, ulied Paul Bugeja, assumew l-atti ta' Paul Bugeja wara il-mewt tieghu.

Seduta ta' nhar l-Erbgha hamsa (5) ta' Lulju 2017

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mill-Kummissarju ta' l-Art fit-30 ta' Ottubru 2002 fejn ippremetta illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim datat 5 ta' Frar 1980 fejn gew infurmati illi biccetejn art gewwa Santa Venera ossija (a) bicca art tal-kejl ta' 562.1 metri kwadri tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta tal-Gvern, Punent, Grigal u Lvant ma' proprjeta tad-Ditta Vica (Malta) Limited u ohrajn, u (b) bicca art ta-kejl ta' 5.6 metri kwadri li tmiss minn Nofsinnhar ma' proprjeta tal-Gvern, Punent u Grigal ma' proprjeta tad-Ditta Vica (Malta) Limited kienu gew akkwistati b'titolu ta' xiri assolut bhala liberi w franki u r-rikorrent kien dispost joffri kumpens ta' mija, hamsa u ghoxrin lira (Lm125) ghad-Direttarji u lira (Lml) ghal Utilista bhala valur nominali ghal-skopijiet ta' trasferiment ghal bicca art markata b'ittra (a) u ta' lira u hamsa u ghoxrin centezmu (Lml.25) ghad-

Direttarji u lira (Lml) ghal Utilista bhala valur nominali ghal skopijiet ta' trasferiment ghal bicca art markata b'ittra (b) kif jidher mir-rapport tal-Perit Francis Spiteri A & CE tas-27 ta' April 1979

Illi b'ittra ufficjali tal-11 ta' Novembru 1982, l-Avukat Dottor Paul Lia u l-Prokuratur Legali Carmen Depasquale bhala kuraturi deputati tal-wirt battal ta' Andrea Bugeja, fost affarijiet ohra ddikjaraw illi ma jaccettawx il-kumpens offert:

Illi b'ittra ufficjali ohra datata 23 ta' Novembru 1982 Joseph u Paul Bugeja fost affarijiet ohra ddikjaraw illi ma jaccettax il-kumpens offert u illi dan ghandu jkun ta' elf mitejn u erbghin lira (Lml,240.00) ghal bicca art immarkata (a) u tnax il-Lira u erbghin centezmu (Lml 2.40c) ghal bicca art immarkata (b);

Illi b'ittra ufficjali tal-24 ta' Novembru 1982, Vincent Camilleri bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta' Vica Limited ddikjara fost affarijiet ohra ili ma jaccettax il-kumpens offert u illi dan ghandu jkun ta' sebghat elef, sebgha mija u sebgha u hamsin lira Maltin. hames centezmi u tmien millezmi. (Lm7,757.05,8);

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti talab lill-Bord jordna lill-intimati biex jittraferixxu b'titolu ta' xiri assoluta bhala franka u libera l-art fuq imsemmija, jiffissa l-kumpens relativ u jinnomina nutar biex jipubblika l-kuntratt f'data u hin stabbilit mill-Bord kif ukoll jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci, u dana skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 88 (gia Kap 136).

Ra illi s-socjeta Vica Limited ippresentat risposta fit 13 ta' Novembru 2002 fejn insistiet fuq it-talba taghha kif dedotta fl-Ittra Ufficjali.

Ra ir-risposta tal-kuraturi Dr Paul Lia u l-PL Carmen Depasquale fejn sahu illi ma kienux edotti mill-fatti filwaqt illi talbu lir-rikorrent jiddikjara jekk il-wirt ta' Andrea Bugeja kienx ghadu battal a tenur ta' l-Artikolu 859 u 830 tal-Kodici Civili.

Ra illi d-dokumentazzjoni originalment esebita mir-rikorrent fil-kaz odjern bejn fol 20 sa 29 ma jirreferux ghall-propjeta meritu tal-kawza odjerna.

Ra l-Avviz tal-Ftehim datata 5 ta' Frar 1980 (fol 146) u l-istima tal-artijiet maghulha mill-Perit Francis Spiteri fis 27 ta' April 1979 (fol 86).

Ra illi l-Bord appunta lill-Periti Joseph Mizzi u David Pace sabiex jassistu l-Bord.

Ra il-pjanta esebita mir-rikorrent fil 31 ta' Mejju 2004 (fol 39).

Ra illi fit 22 ta' Novembru 2007 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit 23 ta' Marzu 2012, ghal darba ohra, gew ippresentati l-pjanta ta' l-art u l-istima relattiva, liema dokumentazzjoni kienet gia giet presentata.

Ra illi fit 12 ta' Settembru 2012 gew appuntati Dr Joseph Ellis u l-PL Nicholette Aquilina bhala kuraturi ta' Joseph Bugeja, Paul Bugeja u Andrea Bugeja (fol 90 – 105) u l-Ittri Ufficjali ta' l-intimati datati 22 ta' Awissu 1984 (fol 11) u 24 ta' Awissu 1984 (fol 8) rispettivament.

Ra ir-riposta tal-kuraturi deputati Dr Joseph Ellis u l-PL Nicholette Aquilina, ippresentata fil 25 ta' Marzu 2014, fejn iddikjaraw illi ma kienux edotti mill-fatti.

Ra illi, ghal darba ohra, ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw fil 25 ta' Gunju 2014.

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

Ra illi, fis-16 ta' Novembru 2015, il-Membri Teknici ppresenetaw kopja tar-rapport minnhom gia ppresnetat fis-sena 2010 izda qatt introdott fl-atti tal-kawza (fol 122).

Ra illi fit-18 ta' Novembru 2015, permezz ta' digriet ta' dana il-Bord, Maria Dolores Bugeja, mart Paul Bugeja, kif ukoll Carmen Bugeja u Victoria De Brincat, ulied Paul Bugeja, assumew l-atti ta' Paul Bugeja wara il-mewt tieghu. (fol 124).

Ra illi fit 8 ta' Gunju 2016 is-socjeta Vica Limited ippresentat stima tal-Perit Mark Camilleri datat 19 ta' Mejju 2015.

Ra illi fit 8 ta' Gunju 2016 dana il-Bord irrevoka n-nomina tal-Periti Joe Mizzi u David Pace u appunta lill-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi sabiex jassistu l-Bord u jaghmlu r-rapport taghhom.

Ra illi l-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom fl-4 ta' Ottubru 2016. (fol 147)

Ra illi fit 23 ta' Novembru 2016 ir-rikorrent ippresenta domandi in eskussjoni, ili ghalihom saret risposta da' parte tal-Membri Teknici fl-10 ta' Jannar 2017 (fol 155-156).

Ra illi fit 18 ta' Jannar 2017 il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijet finali bil-miktub.

Ra is-sottomissjonijet ta' l-abbli difensur tar-rikorrenti ippresentat fl-1 ta' Marzu 2017.

Ra is-sottomissjonijet tas-socjeta Vica Limited ippresentati fl-24 ta' Mejju 2017.

Ra illi fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2017 il-Bord laqa t-talba tar-rikorrent illi l-atti odjerni tal-Kummissarju tal-Art jigu assunti mill-Awtorita tal-Artijiet stabbilita a tenur ta' l-Kap 563 tal-Ligjiet ta' Malta intitolat Att Dwar l-Awtorita' Tal-Artijiet,

Ra illi, stante illi s-sidien ma' talbux illi l-proceduri odjerni jigu decizi skond id-disposizzjoni tal-Kap 573 tal-Ligjiet ta' Malta intitolat Att Dwar Artijiet tal-Gvern illi dahal in vigore fil-25 ta' April 2017, a tenur ta' l-Artikolu 78 ta' l-istess Kap 573 il-proceduri odjerni "ghandhom jkunu regolati bil-ligjiet sostantivi li kienu fis-sehh qabel il-bidu fis-sehh" tal-Att 573, jigifieri a tenur ta' Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal-Skopijiet Pubblici (Kap 88).

Ra illi fl-24 ta' Mejju 2017 il-kawza, wara illi kienet li nbdiet ftit anqas minn hmistax-il (15) sena qabel, thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil-5 ta' Frar 1980 l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim datat fejn gew infurmati illi bicctejn art gewwa Santa Venera ossija (a) bicca art tal-kejl ta' 562.1 metri kwadri tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta tal-Gvern, Punent, Grigal u Lvant ma' proprjeta tad-Ditta Vica (Malta) Limited u ohrajn, u (b) bicca art ta-kejl ta' 5.6 metri kwadri li tmiss minn Nofsinnhar ma' proprjeta tal-Gvern, Punent u Grigal ma' proprjeta tad-Ditta Vica (Malta) Limited kienu gew akkwistati b'titolu ta' xiri assolut bhala liberi w franki u r-rikorrent kien dispost joffro kumpens ta'

mija, hamsa u ghoxrin lira (Lm125) ghad-Direttarji u lira (Lml) ghal Utilista bhala valur nominali ghal-skopijiet ta' trasferiment ghal bicca art markata b'ittra (a) u ta' lira u hamsa u ghoxrin centezmu (Lml.25) ghad-Direttarji u lira (Lml) ghal Utilista bhala valur nominali ghal skopijiet ta' trasferiment ghal bicca art markata b'ittra (b) kif jidher mir-rapport tal-Perit Francis Spiteri A & CE tas-27 ta' April 1979.

Jirrizulta illi l-Bord huwa sprovvist kemm mid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, kif ukoll min-notifika ta' l-istess.

Jirrizulta, mir-rikors promotur, illi, l-Avukat Dottor Paul Lia u l-Prokuratur Legali Carmen Depasquale, bhala kuraturi deputati tal-wirt battal ta' Andrea Bugeja, ddikjaraw illi ma jaccettawx il-kumpens offert – kopja ta' l-Ittra Ufficjali datata 11 ta' Novembru 1982 qatt ma ngiebet a konjizzjoni tal-Bord.

Jirrizulta wkoll illi, Joseph u Paul Bugeja fost affarijiet ohra ddikjaraw illi ma jaccettawx il-kumpens offert u illi dan ghandu jkun ta' elf mitejn u erbgħin lira (Lml,240.00) ghal bicca art immarkata (a) u tnaħ il-Lira u erbgħin centezmu (Lml 2.40c) ghal bicca art immarkata (b) – kopja ta' l-Ittra Ufficjali datata 23 ta' Novembru 1982 qatt ma ngiebet a konjizzjoni tal-Bord.;

Jirrizulta, finalment, illi Vincent Camilleri bhala direttur għan-nom u in rappresentanza ta' Vica Limited ddikjara fost affarijiet ohra ili ma jaccettax il-kumpens offert u illi dan ghandu jkun ta' sebghat elef, sebgha mija u sebgha u hamsin lira Maltin. hames centezmi u tmien millezmi. (Lm7,757.05,8) – kopja ta' l-Ittra Ufficjali datata 24 ta' Novembru 1982 qatt ma ngiebet a konjizzjoni tal-Bord.;

Jirrizulta illi l-Periti Elena Borg Costanzi u Alan Saliba, li gew appuntati sabiex jassistu l-Bord fit 8 ta' Gunju 2016, wara illi għamlu access fit 22 ta' Settembru 2016, ippresentaw ir-rapport tagħhom fl-4 ta' Ottubru 2016.

Jirrizulta illi l-Periti Membri għamlu s-segweni osservazzjonijiet:

PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni tinsab f' Triq Reġjonali, kif toħroġ mill-mina ta' Santa Venera, fejn hemm ir- 'roundabout' ħdejn l-isptar 'St Philip'. Skont id-dispożizzjonijiet tranżitorji f' Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta), id-data rilevanti sabiex tiġi stabbilita l-kwalita tal-art għandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni oriġinali skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-liġi dak iż-żmien, ċioe' dawk tal-faċċata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area'. Mill-irjiehat ma jirrizultax li dawn l-artijiet kellhom faċċata fuq xi triq u għalhekk jikkwalifikaw bhala art agrikola. Id-Dikjarazzjoni oriġinali ma gietx preżentata f' dawn l-atti (ara verbal fol. 129),

PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Skont Artikolu 27(1)(b)(i) tal-Ordinanza, il-valur tal-art għandu jitqies bhala l-valur fid-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President, ċioe' s-sena 1982 kif jirrizulta minn fol. 27.

PUNT 3 - STIMI: L-esponenti Membri Tekniċi kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li dawn il-biċċtejn art kienu jgħibu fis-suq kieku mibjugħa bhala liberi u franki minn sidhhom volontarjament fis-sena 1982, ikkunsidrati bhala agrikoli jammonta għal:

4A Tal-kejl ta' 562.1 metri kwadri, fl-ammont ta' ħamest elef, sitt mija u wieħed u għoxrin Euro (€5,621) ekwivalenti għal €10.00 kull metru kwadru li għandhom jitqassmu kif ġej:

- (i) €2,774.04 għad-Direttarji (€693.51 għal Bugeja 1/4 u r-rimanenti €2,080.53 għal terzi 3/4).
- (ii) €2,846.96 għall-Utilista Vica (Malta) Ltd.

5B Tal-kejl ta' 5.6 metri kwadri, fl-ammont ta' sitta u ħamsin Euro (€56) ekwivalenti għal €10.00 kull metru kwadru li għandhom jitqassmu kif ġej:

- (i) €27.66 għad-Direttarji (€20.75 għal Bugeja 3/4 u €6.91 għal terzi 1/4).
- (ii) €28.34 għall-Utilista Vica (Malta) Ltd.

Jirrizulta illi fil-periodu mogħti minn dana il-Bord għad-domandi in eskussjoni, ir-rikorrent għamel domandi in eskussjoni. Mistoqsija dwar kif wasslu għall-kunsiderazzjonijiet tagħhom u għal operazzjonijiet paragonabbli utilizzati, l-Membri Teknici wiegħbu s-segħwenti:

Il-kunsiderazzjonijiet li wassluna sabiex napplikaw ir-rati partikolari fir-rapport huma li l-artijiet għandhom jigu kkunsidrati bħala agrikoli u li l-valur tagħhom għandu jkun fis-sena 1982.

L-esponenti Membri Teknici applikaw ir-rata relattiva a bażi tal-esperjenza tagħhom akkumulata matul is-snin - partikolarment f'dan il-Bord - u ma għewx a konjizzjoni ta' kawżi jew kuntratti li jitrattaw propjeta simili f'Santa Venera. Barra minn hekk, il-partijiet ma preżentaw l-ebda riċerka jew kuntratti f' dawn il-proċeduri.

Jirrizulta illi, tenut kont tat-trapass kbir tal-periodu minn meta ttieħdu l-artijiet sad-data meta gie redatt ir-rapport tal-Membri Teknici, kien jinkombi fuq ir-rikorrenti illi jipprovdi operazzjonijiet paragonabbli għall-kunsiderazzjonijiet tal-Membri Teknici, stante illi huwa ferm diffiċili illi ssib operazzjonijiet paragonabbli li sehħew aktar minn sitta u tletin sena ilu.

Ikkunsidrat dan, jirrizulta illi, wara li qies id-dokumentazzjoni kollha pprezentata quddiem il-Bord tul l-erbgha u għoxrin sena illi ilha pendenti dina l-kawza w il-kunsiderazzjonijiet tal-abblu membri Teknici tal-Bord, dana il-Bord ma jara ebda raguni għalhiex ma għandhux iqies bħala tiegħu l-konkluzjonijiet originali ta' l-abblu Esperti Teknici tal-Bord fl-ottika tal-limitazzjonijiet imposti fuqu bil-Ligi.

Ikkunsidra

Il-Bord, għalhekk, jasal għas-segħwenti konkluzjonijiet:

- L-art għandha titqies bħala art agrikola.
- Il-kumpens xieraq għax-xiri assolut bħala franka u libera tal-bicċtjen art meritu tal-kawza odjerna kif hawn deskritti, kif ġej:

- A. Għall-art tal-kejl ta' 562.1 metri kwadri, fl-ammont ta' hamest elef, sitt mija u wieħed u għoxrin Euro (€5,621) ekwivalenti għal €10.00 kull metru kwadru li jitqassmu kif ġej:
- (i) €2,774.04 għad-Direttarji (€693.51 għal Bugeja 1/4 u r-rimanenti €2,080.53 għal terzi 3/4).
 - (ii) €2,846.96 għall-Utilista Vica (Malta) Ltd.
- B. Għall-art tal-kejl ta' 5.6 metri kwadri, fl-ammont ta' sitta u hamsin Euro (€56) ekwivalenti għal €10.00 kull metru kwadru li għandhom jitqassmu kif ġej:
- (i) €27.66 għad-Direttarji (€20.75 għal Bugeja 3/4 u €6.91 għal terzi 1/4).
 - (ii) €28.34 għall-Utilista Vica (Malta) Ltd.

L-imghax għandu jiddekorri skond il-Ligi.

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 kif deskritti fl-avviz jittrasferixxu bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut biccejn art gewwa Santa Venera ossija (a) bicca art tal-kejl ta' 562.1 metri kwadri tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta tal-Gvern, Punent, Grigal u Lvant ma' proprjeta tad-Ditta Vica (Malta) Limited u ohrajn, u (b) bicca art ta-kejl ta' 5.6 metri kwadri li tmiss minn Nofsinnhar ma' proprjeta tal-Gvern, Punent u Grigal ma' proprjeta tad-Ditta Vica (Malta) Limited

Jordna lill-Awtorita tal-Artijiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz is-sommom li gejjin:

- A. Għall-art tal-kejl ta' 562.1 metri kwadri, l-ammont ta' hamest elef, sitt mija u wieħed u għoxrin Euro (€5,621) ekwivalenti għal €10.00 kull metru kwadru li għandhom jitqassmu kif ġej:
- (i) €2,774.04 għad-Direttarji (€693.51 għal Bugeja 1/4 u r-rimanenti €2,080.53 għal terzi 3/4).
 - (ii) €2,846.96 għall-Utilista Vica (Malta) Ltd.
- B. Għall-art tal-kejl ta' 5.6 metri kwadri, fl-ammont ta' sitta u hamsin Euro (€56) ekwivalenti għal €10.00 kull metru kwadru li għandhom jitqassmu kif ġej:
- (i) €27.66 għad-Direttarji (€20.75 għal Bugeja 3/4 u €6.91 għal terzi 1/4).

(ii) €28.34 għall-Utilista Vica (Malta) Ltd.

Imghax huwa dovut lilhom a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88.

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment bhala Nutar tar-rikorrenti biex jippubblika l-att fil 5 ta' Ottubru 2017 fl-ufficju tar-rikorrenti u

Jahtar lill Dr Tanya Sammut Catania biex jidher fuq l-att għall-eventwali kontumacija.

Ir-rikorrenti għandu jgħarraf lill Dr Tanya Sammut Catania tal-hatra tagħhom bil-miktub.

L-ispejjez għandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mill-intimati u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur