Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale
LL.D. LL.M (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru 2017

Rikors Numru 2/2009

John Aquilina (KI 756934M), Joseph Aquilina (KI 832135M), Mary Doris Fenech (KI 431037M), Mary Pace (KI 690139M), Carmen Aquilina (KI 652140M), Mark Aquilina (KI 175768M), Nadine Pace (KI 79875M) u Nicolette Aquilina (KI 397867M) f'isimha proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Jacqueline Aquilina (KI 316969M)

vs

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

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur ippresentat fid 9 ta' Jannar 2009 fejn ir-rikorrenti ppremettew is-segwenti:

Illi r-rikorrenti gew notifikati b'att gudizzjarju pprezenta mill-intimitat, fejn l-istess filwaqt li rrefera ghall-Avviz numru 191 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' Frar, 2008, ghax-xiri assolut ta' l-art hemm indikata, offra l-kumpens ta' tlieta u disghin elf, mija u erbghin u sebghin ewro u erbgha u disghin centezmu (Eur93,174.94) skond stima li saret mill-perit Arkitett inkarigat minnu.

Illi l-istess kumpens fil-fatt gie depozitat f'kont bankarju *ai termini tas-subart. 22(3) tal-Kap. 88.*

Illi permezz tal-prezenti r-rikorrenti qeghdin jikkontestaw l- ammont tal-kumpens offrut minghand l-intimat bhala wiehed inadegwat stante li mhux gust u reali.

Illi fil-fehma taghhom il-kumpens adegwat ghandu jkun mhux inqas minn mitejn tlieta u ghoxrin elf sitt mija u dsatax-il Euro (Eur223,619.00), u dan ghar-ragunijiet li ser jigu ttrattati waqt il-proceduri odjerna.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti filwaqt li qeghdin jikkontestaw l- ammont tal-kumpens offrut mill-intimat bhala wiehed mhux gust u reali, u dan ghar-ragunijiet li ser jigu mfissra

ahjar waqt il-proceduri odjerni, jitolbu bir-rispett illi dan il- Bord joghgbu jistabilixxi, ukoll permezz ta'periti nominandi jekk hekk jidhirlu, il-kumpens adegwat skond id-disposizzjonijiet ta'l-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta'Artijiet ghal Skopijiet Publici 9 kap.88 tal-Ligijiet ta'Malta) li fil- fehma taghhom m'ghandux jkun inqas minn mitejn tlieta w ghoxrin elf sitt-mija w dsatax-il Ewro (Eur223,619.00), u dan bl-imghaxijiet skond il-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra wkoll ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet datata 13 ta' Marzu 2009 fejn qal is-segwenti:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 9 ta' Jannar 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill-awtorita kompetenti ta'tlieta u disghin elf, mija u erbgha u sebghin euro w erbgha w disghin centezmu (Eur93,174.94) ghax- xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Birkirkara tal- kejl ta' madwar 4,339 liema bicca art giet esproprijat permezz ***ta' l-Avviz tal-Gvern numru 191*** *ippublikat fil- Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta'Frar 2008.*

Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens gust ghandhom jithallsu lilu ghal din il-bicca art ghandu jkun dak ta' mhux anqas minn mitejn tlieta w ghoxrin elf sitt mija w dsatax il-euro (Eur223,619).

Illi l-esponent qieghed jibqa jsostni li l-valur gust ghall-art fuq imsemmija ghandu jkun dik ta'tlieta w disghin elf, mija w erbgha u sebghin euro u erbgha u disghin centezmu (Eur93,174.94) 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 Joseph Mizzi A.& C.E.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob illi dana l- Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' tlieta w disghin elf, mija w erbgha w sebghin euro u erbgha w disghin centezmu (Eur93,174.94) bhala l-kumpens gust illi ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-esproprijazzjoni ta' l-art fuq imsemmija.

Ra illi fit 13 ta' Gunju 2012 il-Bord, diversament kompost, iddeciedi l-vertenza billi qal is-segwenti:

Ghalhekk, il-Bord, qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art mertu tal-kawza bhala wahda fabrikabbli, qieghed jiffissa l-kumpens dovut ghall-akkwist taghha b'xiri assolut, libera u franka fis-somma ta' mija sitta u disghin elf Ewro (€196,000.00) oltre l-imghax skond il-ligi;

Ra illi d-Direttur tal-Artijiet sussegwentement appella tali decizjoni u, permezz ta' sentenza datata 30 ta' Settembru 2016, il-Qorti tal-Appell irrevokat is-sentenza fuq imsemmija u qalet is-segwenti:

Għalhekk, filwaqt li l-art in kwistjoni għandha tiġi meqjusa bħala waħda agrikola, għall-fini biex jiġi stabbilit il- kumpens, irid jittieħed qies mhux biss tal-art bħala tali, iżda ta' "diversi fatturi oħra" li jirriżultaw mill-provi u li jistgħu jinfluwixxu fuq l-istess valur.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tad- Direttur tal-Artijiet billi tilqa' l-istess, tħassar u tirrevoka s-sentenza li ta l- Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet fit-13 ta' Ġunju, 2012, u tibgħat l-atti lura lill-imsemmi Bord sabiex dan, meqjusa l-art bħala raba' jew moxa, jasal għall-valur tal-istess skont il-kriterji li tipprovdi l-liġi kif fuq interpretati.

Ra illi fit-12 ta' Ottubru 2016 dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz.

Ra illi fit 23 ta' Novembru 2016 il-partijiet qablu illi ghandhom jigu appuntati Esperti Teknici sabiex jistmaw l-art abbazi tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq citata.

Ra illi fit 23 ta' Novembru 2016 gew appuntati l-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi sabiex jassistu l-Bord u gew mitluba jirrelataw.

Ra illi fil-11 ta' Jannar 2017 l-Esperti Teknici ippresentaw ir-rapport taghhom. (fol 4)

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fl-1 ta' Marzu 2017 (fol 12) illi ghalihom l-Membri Teknici rrispondew fil-5 ta' April 2017 (fol 13).

Ra illi fl-24 ta' Mejju 2017 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhom ebda sottomissjonijet x'jaghmlu.

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 fil-5 ta' Lulju 2017 l-intimat ippresenta s-sottomissjonijiet tieghu.

Ra illi, stante illi l-partijiet ma' talbux illi l-proceduri odjerni jigu decizi skond id-disposizzjoni tal-Kap 573 tal-Ligijiet 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-ligijiet 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-5 ta' Lulju 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Alan Saliba, ippresentaw ir-rapport taghhom fil 11 ta' Jannar 2017 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *Kif jirrizulta mill-Atti, ir-Rikorrenti gew notifikati b'Att Gudizzjarju li rrefera ghall-Avviz numru 191 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta' Frar 2008 illi l-kumpens li l-lntimat huwa lest biex ihallas ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art f'Birkirkara tal-kejl ta' madwar 4,339 metri kwadri u li hija murija fuq il-pjanta L.D.193/90/1 huwa ta' €93,174.94 jew €21.47 kull metru kwadru skont stima tal-Perit Joseph Mlzzi li klassifika din l-art bhala agrikola ibbazata fuq id-data tal-01 ta' Jannar 2005. Jirrizulta li fl-10 ta' Lulju 1990 kienet harget Dikjarazzjoni tal-President onra*
>
> *Ir-Rikorrenti mhux qed jaccettaw il-kumpens offrut u minflok qed jitolbu s-somma ta' €223,619, jew €51.54 kull metru kwadru bl-art klassifikata bhala fabrikabbli.*

PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni tinsab fejn illum hemm l-entratura principali tal-isptar Mater Dei. Billi kif issemma hawn fuq, jirrizulta fis-sena 1990 kienet harget Dikjarazzjoni ohra, skont id-dispozizzjonijiet tranzitorji f Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art gliandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali (cioe s-sena 1990) skond il-kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iz-zmien, cioe dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn built-up area'. Mill-pjanta Dok. 'JM3' fol 35 li tindika s-sitwazzjoni fis-sena 1990, jirrizulta li din l-art tikkwalifika bhala art agrikola fit-termini tal-Ligi billi ghalkemm kellha faccata fuq Sqaq is-Salib, dan l-sqaq ma jikwalifikax bhala triq f 'built-up area' billi dan l-isqaq la kellu bini fuq iz-zewg nahat ghal tul ta' 137.2 metn u lanqas bini fuq naha wahda ghal tul ta' 274.3 metri. Madankollu, ghalkemm agrikola, qed jittiehed qies li fis-sena 1990 fuq din l-art kien hemm razzett konsistenti f'erbat ikmamar fil-pjan terran u erbat' ikmamar fl-ewwel sular imdawwrin ma' bitha u kif ukoll xi mandriet. Mill-provi jirrizulta li dan ir-razzett kien fi stat ta' manutenzjoni tajba ghalkemm tressqu provi kemm li ma kienux jghixu nies fih u kif ukoll li fih kien jghix bniedem.

PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Billi kienet harget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirrizultax nhareg Avviz gnall-Ftehim qabel 1-01 ta' Jannar 2005, skont Artikolu 18A tal-Ordinanza, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005

PUNT 3 – OPERAZZJONIJIET PARAGUNABBLI

A. Decizjoni ta' dan il-Bord tas-06/11/2013 (Rikors Numru 20/2011) fejn gie moghti kumpens ta' €20 kull metru kwadru (Pero ibbazat fuq is-sena 2011) ghal art agrikola fil-vicinanzi li ttiehdet ghall-formazzjoni tal-'bypass' ta' Birkirkara.

B- Decizjoni ta' dan il-Bord tas-06/11/2013 (Rikors Numru 21/2011) fejn gie moghti kumpens ta' €20 kull metru kwadru (pero ibbazat fuq is-sena 2011) ghal art agrikola fil-vicinanzi li ttiehdet ghall-formazzjoni tal-'bypass' ta' Birkirkara.

L-esponenti jikkunsidraw li ghalkemm id-data tal-istima fil-kaz odjern hija 1-01 ta' Jannar 2005 (kuntrarjament ghas-sena 2011 fis-sentenzi hawn fuq citati), ghandha tigi kkunsidrata rata ta' €50 kull metru kwadru tenut kont li fuq din l-art kien hemm razzett u mandriet li jkopru madwar 500 metru kwadru mill-art u kif ukoll il-fatt li din l-art kellha faccata twila ta' 90 metru fuq Sqaq is-Salib.

PUNT 4 - 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 fuq is-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data tal-1 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata bhala agrikola jammonta ghal mitejn u sittax-il elf, disa mija u hamsin Euro (€216,950), ekwivalenti ghal hamsin Euro kull metru kwadri (€50/mk)"

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tal-intimat, dwar azzjonijiet paragunabbli fuq il-valur tar-razzett u l-mandriet, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

> *Dwar ir-razzett u l-mandriet ma sibniex operazzjonijiet paragunabbli, pero meta wiehed inaqqas l-art agrikola bir-rata ta' €20 kull metru kwadru, il-valur tar-razzett u l-mandriet jkopru 500 metru kwadru (inkluz l-art li jinsabu fuqha) jammonta ghal €140,170. Pero, minn aspett tekniku wiehed ma jistax jara r-razzett/mandriet separatament mill-valur tal-art billi minn naha l-valur tal-art huwa affettwat mill-fatt li hemm razzett/mandriet fuqha filwaqt li minn naha l-ofira il-valur tar-razzett/mandriet huwa affettwat mill-fatt li hemm l-art maghhom. Ghalhekk, ir-razzett/mandriet u l-art ghandhom jittiehdu komplessivament u fl-assjem taghhom ghal skopijiet tal-valur tal-propjeta.*

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tal-intimat, dwar l-effetti fuq valutazzjoni tal-art agrikola meta dina jkollha faccata, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

> *Meta art agrikola jkollha faccata fuq it-triq, minbarra l-facilita' ta' acces, ikollha wkoll possibbilta' ta' access ahjar jekk din tigi biex tinhadem f'porzjonijiet distinti minghajr il-htiega ta' toroq/passaggi nterni li jnaqqsu mill-kejl superficjali effettiv tal-propjeta'. Ghalhekk, il-fatt li propjeta jkollha aktar faccata fuq it-triq jawmenta l-valur tal-istess propjeta.*

Jirrizulta illi dana il-Bord 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-art ghandha titqies bhala **art agrikola**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**24 ta' Lulju 1990**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija l-<u>10 ta' Lulju 1990</u>.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' <u>mitejn u sittax-il elf, disa mija u hamsin Euro</u> (€216,950), ekwivalenti ghal hamsin Euro kull metru kwadri (€50/mk).

- L-imghax ghandu jiddekorri mill-**24 ta' Lulju 1990**.

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 limitatament kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija ta' bicca art f'Birkirkara tal- kejl ta' madwar 4,339 metri kwadri liema bicca art giet espproprijat permezz ta' l-Avviz tal-Gvern numru 191 ippublikat fil- Gazzetta tal-Gvern tat-28 ta'Frar 2008 bhala art agrikola.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **mitejn u sittax-il elf, disa mija u hamsin Euro (€216,950)**, ekwivalenti ghal hamsin Euro kull metru kwadri (€50/mk)

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-24 ta' Lulju 1990.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur