MALTA

Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

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

Seduta ta' nhar l-Erbgha wiehed u ghoxrin (21) ta' Novembru 2018

Rikors Numru 17/2014

Nazzareno Zerafa, Felice Abela, Maria Concetta Abela u Maria Concetta Farrugia u, b'digriet tal-Bord datat 15 ta' April 2015, Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia ma baqghux rikorrenti fil-proceduri odjerni wara illi rrinunzjaw ghall-azzjoni taghhom in konnessjoni mal-atti odjerni

vs

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

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fis 7 ta' Novembru 2014 fejn ir-rikorrenti talbu s-segwenti:

Illi b'ittra ufficjali datata l-15 ta Ottubru 2014 notifikata fuq ir-rikorrenti fit-22 ta' Ottubru 2014, mibghuta ghall-finijiet ta' l-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ghal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissajru intimat, filwaqt li rrefera lir-rikorrenti ghall-Avviż Numru mitejn u wiehed u hamsin (251) ippublikat fil-Gazzetta ta' Gvern tat-tnejn ta' April tas-sena elfejn u disgha (2/04/2009) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank bicca art fil-Kalkara, tal-kejl ta' mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265 m.k.), offra lir-rikorrenti is-somma ta' elfejn, erba mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin centeżmu (€2,492.42) u dan skont stima li saret mill-Perit Fred H. Valentino A.&C.E.

Illi r-rikorrenti jridu jikkontestaw l-ammont lilhom offert bhala kumpens billi dan mhux adegwat u jirriflettix il-valur ta' l-istess propjeta skont il-ligi;

Illi r-rikorrenti jippretendu li l-kumpens gust ghall-istess propjeta' lilhom appartenenti huwa ta' mitejn u ghaxart' elef Ewro (€210,000) u dan skont valutazzjoni li saret mill-perit arkitett Nadia Curmi inkarigata mir-rikorrenti, liema valutazzjoni qed tigi hawn annessa u mmarkat Dok "A";

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord jogghbu jiffissa bhala kumpens ghall-propjeta' fuq imsemmijia appartenenti lir-rikorrenti li qed tigi espropjata mill-Kummissajru intimat ghall-użu pubbliku taht titolu ta' xiri assolut ghas-somma ta' elfejn, erba mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin centeżmu (€2,492.42) u dan flimkien ma l-imghaxx kif stabbilit mil-ligi mid-data li l-istess Awtorita' Pubblika hadet il-pussess ta' l-art fuq imsemmija inkluzi l-ispejjez tal-presenti proceduri.

2. Ra illi fit-8 ta' Jannar 2015 l-intimat, dak iz-zmien, Kummissarju tal-Artijiet, rrisponda ghal dak mitlub billi qal is-segwenti:

   Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 7 ta' Novembru 2014 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggeżżjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ta elfejn, erba' mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin čenteżżmu (2,492.42) ghax-xiri assolut bhala libera u frank ta' porzjon art fil-Kalkara tal-kejl ta' cirka mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265m.k.), liema art hija meqjusa bhala agrikola;

   Illi l-imsemmi rikors huwa in parte null stante li r-rikorrenti Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia kienu diga intavolaw rikors quddiem dan il-Bord (Ref: 18/2014) fl-istess ismijiet fil-5 ta' Novembru 2014;

   Illi di piu, ghalkemm ir-rikorrenti qedghin jiddikjaraw permezz tar-rikors promotur li kumpens gust ghall-imsemmija propjeta huwa ta' mitejn u ghaxart elef Ewro (210,000) fit-talba taghhom fl-istess rikors promotur ir-rikorrenti talbu lil dan 1-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-kumpens fl-ammont ta' elfejn, erba' mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin centeżmu (2,492.42) - cioe fl-ammont propost mill-istess esponent;

   Illi la darba r-rikorrenti qedghin jippretendu u qedghin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord li jiffissa l-kumpens fl-ammont hekk kif offrut mill-esponent, l-esponent ma jara l-ebda raguni ghalfejn dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu konjizzjoni tar-rikors promotur.

   Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan 1-Onorabbli Bord sabiex jiddikjara r-rikors promotur bhala null u ma jiehux konjizzjoni tal-kawża odjerna.

2. Provi

1. Ra illi fil 15 ta' April 2015 ir-rikorrenti talbu illi l-kliem "*elfejn, erba mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin centeżmu (€2,492.42)*" fl-ahhar talba tar-rikrorenti tinbidel ghal "*mitejn u ghaxart elef Ewro (210,000)*", ghal liema talba l-intimat oppona.

2. Ra illi fl-20 ta' Mejju 2015 il-Bord ta dirgiet fejn laqa' t-talba ghall-korrezzjoni. (fol 25)

3. Ra ix-xhieda tal-**Perit Nadia Curmi**, prodotta mir-rikorrenti u moghtija fit 18 ta' Novembru 2015.

4. Sema' ix-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappresentant tal-Awtorita' tal-Ambjent u Ippjanar, moghtija fit-18 ta' Novembru 2015 u ra ix-xhieda ta' l-istess xhud moghtija fil 15 ta' April 2015 fl-atti tal-kawza 18/2014 illi miexja kontestwalment mal-kawza odjerna. (fol 38)

5. Sema' x-xhieda ta' **David Axisa**, prodott mir-rikorrenti u moghtija fit-18 ta' Novembru 2015.

6. Sema' x-xhieda ta' **Felice Abela**, moghtija fis-27 ta' Jannar 2016 u ra d-dokumentazzjoni minnu esebita, ossija l-Ittra Ufficjali datata 16 ta' Ottubru 2014 (fol 53) u l-Avviz Nru 251 tas-sena 2009 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta' April 2009 (fol 55).

7. Ra illi fis-27 ta' Jannar 2016 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

8. Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fis 16 ta' Marzu 2016, ossija kopja tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali u kopja tal-Avviz Nru 126 pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Frar 1974.

9. Ra illi fit-8 ta' Gunju 2016 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi sabiex jassistu l-Bord.

10. Ra ir-rapport tal-Membri teknici ppresentat fl-4 ta' Ottubru 2016. (fol 68)

11. Ra id-dokument esebit mir-rikorrenti fil 15 ta' Novembru 2017, ossija rapport redatt mill-Perit Tekniku Godwin Abela fl-atti tal-Kawza Kostituzzjonali 40/05 fl-ismijet 'Felice Abela vs Kummissarju tal-Artijiet' deciza fl-4 ta' Ottubru 2016 u li tirrigwarda parti mill-art meritu tal-kawza odjerna.

12. Ra id-domandi in eskussjoni illi saru mill-intimat fit 23 ta' Novembru 2016 (fol 96) illi ghalihom rrispondew fl-10 ta' Jannar 2017 (fol 100).

13. Ra id-domandi in eskussjoni illi saru mir-rikorrenti fit 30 ta' Novembru 2016 (fol 97) illi ghalihom rrispondew fl-10 ta' Jannar 2017 (fol 98).

14. Ra illi fl-24 ta' Mejju 2017 l-intimat talab illi flok Kummissarju tal-Artijiet, jinbidel l-isem ghall-Awtorita' tal-Artijiet, liema talba intlaqghet dakinhar stess.

15. Ra illi fl-14 ta' Marzu 2018, wara talba tar-rikorrent, cahdet it-talba tar-rikorrenti sabiex il-Bord jiddikjara jekk l-Artikolu 44 tal-Kap 573 jikkreax lakuna fil-Ligi jew le, u kkonkludiet illi l-proceduri odjerni kellhom jibqghu ghaddejjin abbazi tal-Kap 88.

16. Ra in-nota tal-Esperti Teknici ppresntata fis 7 ta' Mejju 2018 wara li l-Bord stieden lill-Espert jindikaw jekk ezaminawx '*fatturi ohra*'. (fol 117)

17. Ra illi fit 23 ta' Mejju 2018 il-Bord iddikjara l-provi maghluqa w il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijiet finali.

18. Ra is-sottomissjonijet rikorrenti ippresentati fl-4 ta' Lulju 2018.

19. Ra is-sottomissjonijet intimati ppresentati fis 26 ta’ Settembru 2018.

20. Ra illi fil 31 ta’ Ottubru 2018 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

3. Konstatazzjonijiet fattwali.

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti fil-kaz odjern huma BISS Felice Abela u Maria Concetta Abela, u dana wara illi fil 15 ta’ April 2015 l-atti mibdija minn Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia huma l-meritu ta’ kawza ohra, ossija Nazzareno Zerafa vs Kummissarju tal-Artijiet, Rikors Nru 18/14, illi giet intavolata minn konsulent legali differenti u li qed timxi kontestwalment mal-kawza odjerna.

2. Jirrizulta illi r-rikorrenti Felice Abela u Maria Concetta Abela huma propretarji ta’ terz indiviz tal-art indikata fl-Avviz Nru 251 tat 2 ta’ April 2009, ossija 265 metri kwadri ta’ art gewwa l-Kalkara, kif ahjar deskritta fl-avviz promotur.

3. Jirrizulta illi Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia huma sidien tar-rimanenti zewgt terzi indivizi tal-art indikata fl-Avviz Nru 251 tat 2 ta’ April 2009 li dwaru hemm rikors Nru 18/14 illi qed jigi deciz kontestwalment mal-kawza odjerna..

4. Jirrizulta illi l-kawza odjerna miexja kontestwalment mal-kawza Rikors 18/14 fuq imsemmija, w il-provi u konsiderazzjonijiet maghmulha, anke peritali, ghandhom japplikaw, sa fejn possibbli, ghal kaz odjern ukoll.

5. Jirrizulta illi l-kawza odjerna giet intavolata wara illi l-intimat ippresenta Ittra Ufficjali datata 16 ta’ Ottubru 2014, illi kienet tghid is-segwenti: (fol 53)

   Bil-prezenti att gudizzjarju illi qieghed jintbaghat ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar 1-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jirreferik ghall-Avviż Numru mitejn u wiehed u hamsin (251) fil-Gazzetta tal-Gvern tat-tnejn (2) ta' April tas-sena elfejn u disgha (2009), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Kalkara, tal-kejl ta' mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265m2), li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta ta' Nazzareno Zerafa u ohrajn, mit- Tramuntana ma' propjeta ta' Dott. Charles Boffa u mill-Grigal ma' Triq is-Sienja jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bhala plot 1E fuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin- numru mitejn u sebgha u hamsin, underscore, tlieta u sebghin, underscore, tlieta 257_73_3) u li ghall-imsemmija propjeta l-awtorita kompetenti qieghda tofri l-kumpens ta elfejn, erba' mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin čentezmu (2,492.42), skond l- istima li hemm imsemmijia fl-istess Avviż Numru mitejn u wiehed u hamsin (251) li saret mill-Perit Fred H. Valentino A.&C.E., li kklassifika l-art bhala agrikola fit-termini ta' Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

   Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jinfurmak ukoll illi abbażi tal-parir legali tal-Avukat Dottor Stefan Zrinzo Azzopardi, huwa sodisfatt li inti kellek titolu fuq 1-imsemmija art li jaghtik drit itirievi l-kumpens fl-ammont fig imsemmi, liema kumpens gie depožitat fkont bankarju skont it-termini tal-Artikolu 22(3) ta' Kap. 88.

Illi ghaldaqstant il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed javżak illi inti ghandek wiehed u ghoxrin in-notifika ta' dan l-att gudizzjarju sabiex, jekk hekk jidhirlek, tikkontesta l- ammont ta' kumpens fuq imsemmi, jigifieri l-ammont elfejn, erba' mija u tnejn u Ewro u tnejn u erbghin centeżmu (2,492.42).

F'każ li tiddeciedi li tikkontesta dan il-kumpens, il-kontestazzjoni ghandha issir permezz ta rikors li ghandu jigi ppreżentat minnkom fir-Registru tal-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet li fih tindikaw l-ammont illi qeghdin tippretendu bhala kumpens ghall-art fuq imsemmija u dan skond ma huwa mehtieg mill-Artikolu 22 ta' Kap. 88 tal-Liğijiet ta' Malta.

Fin-nuqqas ta' kontestazzjoni min-naha tieghek ghall-kumpens offrut kif fuq imfisser, il kumpens offrut jitqies li qieghed jigi aččettat minnek bhala l-valur gust tal-bicca art espproprijata ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi.

6. Jirrizulta illi l-Avviz Nru 251 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern datat 2 ta' April 2009 kien jghid dan li gej: (fol 55)

AKKWIST TA' ART

DIN id-dikjarazzjoni li gejja, maghmula mill-President ta' Malta bis-sahha tal-artikolu 3 tal-Ordinanza dwar 1-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88) hija ppubblikata skont u ghall-finijiet tal-artikolu 9(1) ta' dik 1-Ordinanza.

It-2 ta April, 2009
(File No. L 554/73/1) Plot IE

DIKJARAZZJONI TAL-PRESIDENT TA' MALTA

Jiena hawnhekk niddikjara illi l-art hawn taht imsemmija hija mehtiega mill-awtorità kompetenti ghal skop pubbliku skont id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta Artijiet ghal Skopijiet Pubbliči (Kapitolu 88) u illi l-Akkwist taghha ghandu jkun b'xiri assolut.

Deskrizzjoni tal-Art

L-art li gejja fil-Kalkara:-

Bicca art tal-kejl ta' madwar 265 metru kwadru, li timiss mix-Xlokk ma' proprjetà ta' Nazzareno Zerafa u ohrajn, mit-Tramuntana ma' proprjetà ta' Dott. Charles Boffa u mill-Grigal ma' Triq is-Sienja jew irjieh verjuri.

L-art hawn fuq imsemmija tidher murija bil-kulur ahmar u mmarkata bhala plot '1E' fuq il-pjanta P.D. Nru. 257_73_3, li wiehed jista' jara fuq talba fid-Dipartiment tal-Artijiet, Auberge de Baviere, Valletta.

Il-kumpens offrut huwa ta' elfejn, erba' mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin centeżmu (2,492.42), skont l-istima li hawn ma din id-dikjarazzjoni kif din saret mill-Perit Arkitett Fred H Valentino A&CE

7. Jirrizulta illi l-intimati jikkontendu illi permezz ta' Avviz ta' Akkwist ta' Art Nru 126 mahruga fit 8 ta' Frar 1974, dina l-art kienet gia espropriata mill-Awtoritajiet kompetenti – dana madanakollu ma huwiex rifless fid-Dikjarazzjoni illi abbazi tieghu saret l-Ittra Ufficjali mibghuta a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, liema Dikjarazzjoni gie ippubblikata fl-Avviz 252 tas-sena 2009.

8. Jirrizulta illi d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta giet ippubblikata fit-2 ta' April tas-sena 2009 (fol 55) u giet notifikata lir-rikorrenti permezz ta' Ittra Ufficjali mibghuta fis-16 ta' Ottubru 2014 (fol 53).

9. Jirrizulta illi r-rikorrenti ddikjaraw, f'verbal datat 5 ta' Lulju 2017, illi jablu li d-data meta t-titolu tal-art inghaddiet lill-Gvern kien fit-2 ta' April 2009, mal-pubblikazzjoni tal-Avviz Nru 251, u ghalhekk jikkontendu illi huma ghandhom jinghataw il-valur ta' l-art illi kienet tesisti fit 2 ta' April 2009, kemm ghal dak illi jirrigwarda kwalita' kif ukoll ghal dak illi ghandu x'jaqsam ma' rata. (fol 105)

4. Konstatazzjonijiet Peritali

1. Jirrizulta illi l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, ossija l-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi, ghamlu vari osservazzjonijiet u konkluzjonijiet, kemm fil-kawza odjerna, kif ukoll fil-kawza 18/14 illi tirrigwarda **ezattament l-istess bicca art** u **ezattament l-istess Avviz** u **ezattament l-istess Ittra Ufficjali**. Ghaldaqstant, ikun opportun illi l-Bord jezamina t-tlett rapporti differenti illi saru fiz-zewgt kawzi

2. Jirrizulta illi fil-kawza 18/2014, il-Membri Teknici inizzjalment ippresentaw is-segwenti rapport fit 22 ta' Settembru 2016 fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet: (Rik 18/14 - fol 44)

   PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: *L-art fil-kwistjoni tmiss ma' Triq is-Sienja u tifforma parti mill- grounds' tal-iskola primarja qalb zona residenzjali. Skont il-'Grand Harbour Local Plan' mahrug mill-Awtorita tal-Ippjanar fis-sena 2002 (emendat fis-sena 2007), fid-data tat-tehid tat-02 ta' April 2009 din l-art kienet tinsab gewwa l-limiti ta' skema ta' bini u skedata bhala 'Retention of Existing or more Environmental Friendly Uses. Fl-atti tissemma wkoll applikazzjoni pendenti ghal żvilupp socjali, madanakollu, kif jidher mis-'siteplan' mal-istess applikazzjoni (Dok. 'OM2' fol. 16), din l-applikazzjoni ma titrattax l-art fil-kwistjoni. Ghalhekk, fit-termini ta' Artikolu 18(1) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) din l-art tikkwalifika bhala art ghall-bini pero bl-użu limitat ghal dak eżistenti (skola) fit-termini ta' Artikolu 18(2).*

   Billi kif inghad hawn fuq, jirriżulta li fis-sena 1974 kienet harget Dikjarazzjoni ohra, skont id-dispożizzjonijiet 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 ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali (cioe s-sena 1974) skont il-kriteriji li jkunu stabbiliti bil-ligi dak iż-żmien, cioe dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area. Ghalhekk, jekk wiehed ikollu jqis din id-Dikjarazzjoni originali, ma japplikawx 'policies' jew pjani lokali li nharġu mill-awtoritajiet. Mill-pjanta fol. 36 jirriżulta li fis-sena 1974 din l-art ma kelliex faccata u ghalhekk tikkwalifika bhala agrikola.

Ghalhekk, l-esponenti Membri Teknici qed ihejju żewg stimi ghall-konsiderazzjoni tal-Bord, wahda bbażata fuq id-Dikjarazzjoni tal-President tas-sena 2009 biss (billi r-Rikors Promotur jaghmel referenza biss ghal din id-Dikjarazzjoni, liema Dikjarazzjoni ma tinsabx fl-atti) u l-ohra tenut kont id Dikjarazzjoni tas-sena 1974.

__PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA:__ Skont Artikolu 27(1)(b)(i) tal- Ordinanza, il-valur tal-art ghandu jitqies bhala l-valur fid-data tan-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President, cioe' d-19 ta' Ottubru 2014 jekk wiehed jikkonsidra biss id-Dikjarazzjoni tal-President imsemmija fir-Rikors Promotur (mhux prezentata fl-atti) u ma jikkonsidrax id-Dikjarazzjoni tal-President tas-sena 1974.

Jekk wiehed iqis li kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirrizultax li nhareg Avviż ghall-Ftehim qabel 1-01 ta' Jannar 2005, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-01 ta' Jannar 2005. ***Ghalhekk, l-esponenti Membri Teknići qed ihejju żewg stimi fiż-żewg dati msemmija skont il-kwalita relattiva tal-art.***

PUNT 3 STIMI: L-esponenti Membri Teknići kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala riżultat huma tal-opinjoni illi I-valur gust li din l-art b'kejl ta' 265 metri kwadri kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament:

A. __Fid-19 ta' Ottubru 2014__, ikkunsidrata bhala art ghall-bini pero bl-użu limitat ghall-iskola jammonta __ghal mija u sitt elef Euro (€106,000)__ ghall-intier ekwivalenti ghal €400 kull metru kwadru. Madankollu, fit-termini ta' Artikolu 25(1) tal- Ordinanza, din l-istima teccedi l-kumpens ta' €386.42 kull metru kwadru, cioe' l-ammont ta' __tmienja u sittin elf, mitein u sitta u sittin Euro u sitta u sittin centeżmi (€68,266.66)__ propost mir-Rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' 2/3 indiviżi.

B. Fl-01 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata bhala agrikola jammonta ghal tlett elef, hames miia u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centeżmi (€3,533.33) ghas-sehem tar-Rikorrenti ta' 2/3 indiviżi ekwivalenti ghal €20 kull metru kwadru

3. Jirrizulta illi, sussegwentement, fl-4 ta' Ottubru 2016, l-Membri Teknici fil-kawza 18/2014 hargu "**Rapport Korrettorju**" fejn qalu s-segwenti: (Rik 18/14 - fol 49)

   DAN IR-RAPPORT QED JIKKOREGI R-RAPPORT DATAT 14 TA' SETTEMBRU 2016 U PREZENTAT MILL-ESPONENTI MEMBRI TEKNICI FIT-22 TA' SETTEMBRU 2016 BILLI WAQT LI HUMA KIENU QED JIRREDIGU R-RAPPORT FIR-RIKORS NUMRU 17/2014, INDUNAW LI BI ŻVISTA MA KIENUX IKKONSIDRAW IL- PROVI MRESSQA FIR-RIKORS NUMRU 17/2014 SKONT IL-VERBAL TAT-08 TA' GUNJU 2016.

4. Jirrizulta illi tali rapport tal-4 ta' Ottubru 2016 jghaddi biex jghid is-segwenti: (Rik 18/14 - fol 52)

   __PUNT 1 - KWALITA TAL-ART:__ L-art fil-kwistjoni tmiss ma' Triq is-Sienja u tifforma parti mill-'grounds' tal-iskola primarja qalb zona residenzjali. Billi

jirriżulta li fis-sena 1974 kienet harget Dikjarazzjoni ohra, skont id-dispozizzjonijiet tranzitorji f'Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblči (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali (cioe s-sena 1974) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bi ligi dak iż-żmien, cioe' dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area. Ghalhekk, ma japplikawx 'policies' jew pjani lokali li nhargu wara mill-awtoritajiet. Mill-pjanta fol. 36 jirrizulta li fis-sena 1974 din l-art ma kelliex faccata u ghalhekk tikkwalifika bhala agrikola.

PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: *Skont Artikolu 18A tal-Ordinanza, billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta Marzu 2003 u billi ma jirriżultax li nhareg Avviż ghall-Ftehim qabel l-01 ta' Jannar 2005, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-01 ta' Jannar 2005.*

PUNT 3 - STIMA: *L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala riżultat huma tal-opinjoni illi I-valur gust li din l-art b'kejl ta' 265 metri kwadri kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005 ikkunsidrata bhala agrikola jammonta ghal tlett elef, hames mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€3,533.33) ghas-sehem tar-Rikorrenti ta' 2/3 indiviz ekwivalenti ghal €20 kull metru kwadru.*

5. Jirrizulta illi, fil-kaz odjern, ossija 17/2014, l-Membri teknici ippreentaw ir-rapport taghhom fl-4 ta' Ottubru 2016, fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijet: (fol 68)

PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: *L-art fil-kwistjoni tmiss ma' Triq is-Sienja u tifforma parti mill-'grounds' tal-iskola primarja qalb zona residenzjali. Billi jirriżulta li fis-sena 1974 kienet harget Dikjarazzjoni ohra, skont id-dispozizzjonijiet tranzitorji f'Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblči (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art ghandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali (cioe s-sena 1974) skont il-kriterji li jkunu stabbiliti bi ligi dak iż-żmien, cioe' dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area. Ghalhekk, ma japplikawx 'policies' jew pjani lokali li nhargu wara mill-awtoritajiet. Mill-pjanta fol. 36 tar-Rikors Numru 18/2014 jirrizulta li fis-sena 1974 din l-art ma kelliex faccata u ghalhekk tikkwalifika bhala agrikola.*

PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: *Skont Artikolu 18A tal-Ordinanza, billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta Marzu 2003 u billi ma jirriżultax li nhareg Avviż ghall-Ftehim qabel l-01 ta' Jannar 2005, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-01 ta' Jannar 2005.*

PUNT 3 - STIMA: *L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala riżultat huma tal-opinjoni illi I-valur gust li din l-art b'kejl ta' 265 metri kwadri kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005 ikkunsidrata bhala agrikola jammonta ghal elf, seba mija u sitta u sittin Euro u sebgha u sittin centezmi (€1,766.67) ghas-sehem tar-Rikorrenti Felice Abela u maria Concetta Abela ta' 1/3 indiviz ekwivalenti ghal €20 kull metru kwadru.*

6. Jirrizulta illi kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimati ghamlu domandi in eskussjoni, illi ghalihom irrispondew l-abbli Membri Teknici tal-Bord, fejn il-konkluzjonijet taghhom fiz-zewgt rapporti ppresentati fl-4 ta' Ottubru 2016 hawn fuq riprodotti ma gewa mibdula.

5. Konsiderazzjonijiet tal-Bord.

1. Jirrizulta illi l-azzjoni odjerna giet imnieda rizultat ta' Ittra Ufficjali illi ghamlet l-Awtorita fis-16 ta' Ottubru 2014 fejn gharrfet li-rikorrenti illi jekk huma ma kienux ser jikkontestaw d-Dikjarazzjoni illi saret mill-President ta' Malta fit-2 ta' April 2009, a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap 88 s-somma hemm indikata bhala kumpens, ossija €2,492.42, kienet ser tigi meqjusa bhala accettata.

2. Jirrizulta, ghalhekk, illi l-bazi tal-azzjoni kollha hija d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-2 ta' April 2009, kif ippubblikata permezz ta' Avviz Nru 251 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta' April 2009.

3. Jirrizulta car illi l-art indikata fl-Avviz Nru 251 hija bicca art fil-Kalkara tal-kejl ta' 265 metri kwadri li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta ta' Nazzareno Zerafa u ohrajn, mit-tramuntana ma' propjeta ta' Dott Charles Boffa u mill-grigal ma' Triq is-Sienja jew irjieh verjuri.

4. Jirrizulta illi d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fuq imsemmija ppubblikata permezz ta' Avviz Nru 251 **imkien** ma taghmel referenza ghall xi Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta jew Dikjarazzjoni ohra illi setghet inharget qabel dakinhar.

5. Jirrizulta illi l-Awtorita Intimata tikkontendi illi tali art kienet gia ttiehdet fis-sena 1974, u ghal dan il ghan ghamlet referenza ghall-Avviz nru 126 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fejn, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tat-8 ta' Frar 1974, kienet ittiehdet "*bicca art tal kejl ta' 1,286 qasab kwadri (5,647 metri kwadri) li tmiss mill-Lbic parti ma propjeta tas-Sur Carmelo Gatt, parti ma' Triq il-Kapuccini u parti ma propjeta tas-Sur Charles Farrugia Marmara u ohrajn, mill-Majjistral parti ma' propjeta tal-Gvern u parti ma' triq Santa Filomena u mil-Lvant parti ma' propjeta tas-Sinjura Gemma Boffa u ohrajn u parti ma propjeta tas-Sur George Grima*" (fol 64)

6. Jirrizulta illi la l-kobor tal-art fuq imsemmija kif ukoll l-irjhat indikat fl-Avviz ma jaqblu bl-ebda mod mal-art indikata fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ppubblikata permezz ta' Avviz Nru 251 u li hija l-meritu tal-kawza odjerna.

7. Jirrizulta wkoll illi l-Awtorita' Intimata tikkontendi illi kien hemm Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra, u ghal dan il-ghan l-Awtorita esebiet Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta illi ma ghandhiex data visibbli u li tirrigwarda "bicca art fil-Kalkara tal-kejl ta' 265 metri kwadri li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta ta' Nazzareno Zerafa u ohrajn, mit-tramuntana ma' propjeta ta' Dott Charles Boffa u mill-grigal ma' Triq is-Sinjra jew irjieh verjuri". (fol 61)

8. Jirrizulta, madankollu, illi ghalkemm l-Awtorita esebiet tali Dikjarazzjoni, ma kienetx f'pusizzjoni tikkonferma u tippresenta dokumentazzjoni li turi illi attwalment tali Dikjarazzjoni giet ippubblikata permezz ta' Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern, kif trid il-Ligi, u wisq anqas ma kienet f'pusizzjoni illi tippresenta Dikjarazzjoni fejn id-data tal-firma tal-President ta' Malta kienet legibbli.

9. In vista ta' tali nuqasijiet, il-Bord ma jistax iqis id-Dikjarazzjoni esebita a fol 61 tal-process bhala Dikjarazzjoni valida fil-Ligi.

10. Jirrizulta illi l-abbli Membri Teknici tal-Bord wasslu ghall-konkluzjonjiet taghhom fiz-zewgt rapporti taghhom tal-4 ta' Ottubru 2016, illi jinsabu a fol 49 fil-process Rik Nru 18/14 u fol 68 fil-process odjern, abbazi tal-premess illi fuq l-art meritu tal-kawza kienet gia saret Dikjarazzjoni Presidenzjali precendentement, u ghalhekk kien japplika d-dettam tal-Artikolu 18A tal-Kap 88.

11. Jirrizulta, madanakollu, mill-provi kif fuq prodotti u spjegati minn dana il-Bord, illi Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta jew tal-Gvernatur Generali fuq l-art meritu tal-kawza odjerna ma tesistix, tant illi fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat 2 ta' April 2009 **ma ssir ebda referenza assoluta** ghal xi Dikjarazzjoni precendenti.

12. Jirrizulta, ghalhekk, illi fil-kaz odjern, ma japplikax id-dettam tal-Artikolu 18A tal-Kap 88, izda japplika d-dettam tal-Artikolu 27 tal-Kap 88 u, fejn jirrigwarda valur tal-art u l-istat taghha, japplia dak stabbilit fl-Artikolu 27 (1) (b) (i), ossija "*il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikarazzjoni mill-President*"

13. Jirrizulta illi d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-2 ta' April 2009 gie notifikat lir-rikorrent fid 19 ta' Ottubru 2014, kif stabbilit mill-Membri Teknici, u dana rizultat tal-fatt illi, **ghal ragunijiet maghrufa biss lill-Awtorita', l-Ittra Ufficjali rikjesta mill-Ligi inharget aktar minn hames snin wara**, ossija fis 16 ta' Ottubru 2014.

14. Jirrizulta ghalhekk illi l-valur tal-art illi ghandu jikkunsidra dana il-Bord huwa dak esistenti fid-**19 ta' Ottubru 2014**, u dana a tenur tal-Artikolu 27 (1) (b) (i) tal-Kap 88, illum rexiss.

15. Jirrizulta, ghalhekk, illi l-valur illi ghandu jasal ghalih il-Bord huwa dak stabbilit fir-rapport originali tal-Membri Teknici, ossija dak fejn qalu s-segwenti:

> *A. **Fid-19 ta' Ottubru 2014**, ikkunsidrata bhala art ghall-bini pero bl-użu limitat ghall-iskola jammonta **ghal mija u sitt elef Euro (€106,000)** ghall-intier ekwivalenti ghal €400 kull metru kwadru. Madankollu, fit-termini ta' Artikolu 25(1) tal- Ordinanza, din l-istima teccedi l-kumpens ta' €386.42 kull metru kwadru, cioe' l-ammont ta' **tmienja u sittin elf, mitein u sitta u sittin Euro u sitta u sittin centeżmi (€68,266.66)** propost mir-Rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' 2/3 indiviżi.*

16. Jirrizulta ukoll, illi, a differenza tal-valur raggunt hawn fuq, is-sehem tar-rikorrent fikaz odjern huwa ta' 1/3 indiviz, u ghalhekk l-ammont dovut bhala kumpens lir-rikorrenti ghandu jkun ta' **hames u tletin elf, tlett mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€35,333.33)**

6. Konstatazzjonijiet finali

Il-Bord, abbazi tal-provi u konstatazzjonijiet fuq maghmulha, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

a) L-art ghandha titqies bhala art ghall-bini pero bl-uzu limitat ghall-iskola.

b) Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa is-**16 ta' April 2009**, ossija erbghatax-il gurnata wara l-pubblikazzjoni tal-Avviz Nru 251, u dan a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88

c) Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut, bhala franka u libera, tal-art meritu tal-kawza odjerna ghas-sehem ta' terz tar-rikorrenti Felice Abela u Maria Concetta Abela ghandu jkun ta' **hames u tletin elf, tlett mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€35,333.33)**

d) L-imghax ghandu 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 jiddikjara illi l-kumpens dovut lir-rikorrenti Felice Abela u Maria Concetta Abela ghas-sehem taghhom ta' terz (1/3) indiviz ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Kalkara, tal-kejl ta' mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265m2), li tmiss mix-Xlokk ma' propjeta ta' Nazzareno Zerafa u ohrajn, mit- Tramuntana ma' propjeta ta' Dott. Charles Boffa u mill-Grigal ma' Triq is-Sienja jew irjieh verjuri ghandu jkun ta' **hames u tletin elf, tlett mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€35,333.33).**

L-Imghax huwa dovut skond il-Ligi.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-socjeta rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Kuntratt irid jigi ppubblikat gewwa l-ufficcji ta' l-Awtorita' intimata minn Nutar minnha inkarigat sa mhux aktar tard mill-Hamis, 28 ta' Frar 2019.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur