



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 18/2014

Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia

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 fil 5 ta' Novembru 2014 fejn ir-rikorrenti talbu s-segwenti:

- 1. Illi Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia, huma ko-proprietarji kwantu ghal 2/3 indiviz ta' l-art gewwa l-Kalkara maghrufa bhala tat-'Turetta', tal-kejl ta' mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265 m²) 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 irjeh 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 (P.D. No. 257_7_3) kwantu ghal 2/3 indiviz ta' l-istess art;*
- 2. Illi l-atturi gew notifikati nhar is-19 ta' Ottubru 2014 b'ittra ufficjali intavolata nhar is-16 ta' Ottubru 2014 mid-Direttur ta' l-Artijiet u dan ghall-finijiet u l-effetti ta' l-Artikolu 22 ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' l-Artijiet ghal Skopijiet Publici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta);*

3. *Permezz ta' din l-ittra ufficjali id-Direttur ta' l-Artijiet jirreferi lill-atturi ghall- Avviz tal- Gvern Numru 502 (sussegwentement mibdula ghal 251 b'digriet tal-Bord tal-14 ta' Frar 2018) ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta' April 2009 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank bicca art gewwa l-Kalkara ta' kejl ta' mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265 mk) 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 (P.D. No. 257 7_3);*
4. *Illi l-kumpens stabbilit mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino A&C.E u li Direttur ta' l-Artijiet offra lill-atturi permezz ta' l-ittra ufficjali surriferita tal-3 ta' Lulju 2006 hija ta' elfejn erba mija tnejn u disghajn, u tnejn u erbghin centezmu (2,492.42).*
5. *Illi l-kumpens indikat u offert mid-Direttur ta' l-Artijiet mhuwiex gust u ekwi fic-cirkostanzi l-esponenti u l-esponenti ghall-finijiet ta' l-Artikolu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jindikaw s-somma ta' tmienja u sittin elf, mitejn sitta u sittin ewro u sitta u sittin ewro centezmi (€68,266.66) bhala kumpens gust u ekwu ghal porzjoni taghhom.*
6. *Illi ghalhekk l-esponenti qeghdin fic-cirkostanzi jipprevalixxu ruhhom mid-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 22 (6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut mill-Gvern ta' Malta ghas-sit fuq imsemmi, okkorrendo bin-nomina ta' perit nominandi jekk ikun il-kaz, u dan oltre imghaxijiet legali mid-data ta' l-esproprijazzjoni kif mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern a tenur tal- Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li jinghataw dawk il-provedimenti kollha li dan l-Onorabbli Bord iqis necessariji u opportuni a tenur tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Ra illi fis-7 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 5 ta' Novembru 2014 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ta' elfejn, erba' mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin centezmu (2,492.42) ghax-xini assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art fil-Kalkara ta' cirka 265 metru kwadru, liema art hija meqjusa mill-esponent bhala agrikola u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' tmienja u sittin elf, mitejn u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin centezmu (68,266.66) ghall-porzion taghhom indikata fir-rikors promotur bhala 2/3 indiviz, cioe mija u elfejn u erba mitt Ewro (102,400) ghall-intier.

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' elfejn, erba' mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin centezmu (2,492.42) ghall-intier u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A. &CE fl-Avviznumru 502 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta' April 2009 u skont it-termini tal-Kap. 88.

Ghaldaqstant l-esponent ged jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jikkonferma li l-propjeta odjerna ghandha tigi kklassifikata bhala agrikola u jiffissa l-ammont ta' elfejn, erba' mija u tnejn u disghin Ewro u tnejn u erbghin centezmu (2,492.42) bhala kumpens gust ghall-espropriu tal-art fl-intier taghha fuq imsemmija.

2. Provi

1. Ra illi fl-14 ta' Jannar 2015 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi sabiex jassistu l-Bord.
2. Ra ix-xhieda ta' **Oliver Magro**, rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ambjent u Ippjanar, moghtija fil-15 ta' April 2015 u ra d-dokumentazzjoni minnu ppresentati.
3. Ra ix-xhieda tal-**Perit David Mifsud Parker** moghtija fil 15 ta' April 2015 u rat ir-rapport minnu ppresentat.
4. Sema ix-xhieda ta' **Oliver Magro**, rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ambjent u Ippjanar, moghtija fit-18 ta' Novembru 2015.
5. Sema x-xhieda ta' **David Axisa**, prodott mir-rikorrenti u moghtija fit 18 ta' Novembru 2015.
6. Ra illi fit 18 ta' Novembru 2015 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.
7. Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fis 16 ta' Marzu 2016, ossija kopja tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali u kopja tal-Avviz Nru 126 publikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Frar 1974.
8. Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fit 8 ta' Gunju 2016, ossija stima mhejja mill-perit Arkitett Fred H Valentino.
9. Ra ir-rapport tal-Membri teknici ppresentat fit-22 ta' Settembru 2016 (fol 41)
10. Ra ir-rapport korrettorju tal-Membri teknici ppresentat fl-4 ta' Ottubru 2016. (fol 48)
11. Ra id-domandi in eskussjoni illi saru mill-intimat fit 23 ta' Novembru 2016 (fol 56) illi ghalihom rrispondew fl-10 ta' Jannar 2017 (fol 58).
12. Ra id-domandi in eskussjoni illi saru mir-rikorrenti fit 30 ta' Novembru 2016 (fol 57) illi ghalihom rrispondew fl-10 ta' Jannar 2017 (fol 60).
13. 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.
14. Ra illi fis 7 ta' Frar 2018 ir-rikorrent talbu ili flok il-kliem '502' fit-tielet paragrafu tal-avviz, ikun hemm il-klien '251', u ghal dan il-ghan ippreenta l-Ittra Ufficjali datata 16 ta' Ottubru 2014 (fol 74) u d-Dikjarazzjoni tal-president ta' Malta ppubblikat permezz ta' Avviz nru 251 fis 2 ta' April 2009 (fol 76)

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 84)
17. Ra illi fit 23 ta' Mejju 2018 il-Bord iddikjara l-provi maghluqa w il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijiet finali.
18. Ra is-sottomissjonijiet rikorrenti ippresentati fl-28 ta' Gunju 2018.
19. Ra is-sottomissjonijiet 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 Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia huma propratarji ta' zewgt terzi (2/3) 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.
2. Jirrizulta illi Felice Abela u Maria Concetta Abela huma sidien tar-rimanenti terz (1/3) indiviz tal-art indikata fl-Avviz Nru 251 tat 2 ta' April 2009, li dwaru hemm rikors Nru 17/14 illi qed jigi deciz kontestwalment mal-kawza odjerna.
3. Jirrizulta illi l-kawza odjerna miexja kontestwalment mal-kawza Rikors 17/14 fuq imsemmija, w il-provi u konsiderazzjonijiet maghmulha, anke peritali, ghandhom japplikaw, sa fejn possibbli, ghal kaz odjern ukoll.
4. Jirrizulta illi l-kawza odjerna giet intavolata wara illi l-intimat ippresenta Ittra Ufficjali datata 16 ta' Ottubru 2014, illi kienet tghid is-segwent: (fol 74)

Bil-prezenti att gudizzjarju illi qieghed jintbaghat ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jirreferik ghall-Avviz 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 ohrain, mit- Tramuntana ma' propjeta ta' Dott. Charles Boffa u mill-Grigal ma' Triq is-Sienja jew irjeh 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 centezmu (2,492.42), skond l- istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz 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 abbazi tal-parir legali tal-Avukat Dottor Stefan Zrinzo Azzopardi, huwa sodisfatt li inti kellek titolu fuq l-

imsemmija art li jaghtik drit itirievi l-kumpens fl-ammont fig imsemmi, liema kumpens gie depożitat fkont bankarju skont it-termini tal-Artikolu 22(3) ta' Kap. 88.

Illi ghaldaqstant il-Kummissarju tal-Artijiet qiegħed javżak illi inti għandek wieħed u għoxrin in-notifika ta' dan l-att gudizzjarju sabiex, jekk hekk jidherlek, tikkontesta l- ammont ta' kumpens fuq imsemmi, jgħifieri l-ammont elfejn, erba' mija u tnejn u Ewro u tnejn u erbghin centezmu (2,492.42).

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

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

5. Jirrizulta illi l-Avviz Nru 251 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern datat 2 ta' April 2009 kien jgħid dan li gejj: (fol 76)

AKKWIST TA' ART

DIN id-dikjarazzjoni li gejjja, magħmula mill-President ta' Malta bis-sahha tal-artikolu 3 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet għal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88) hija ppubblikata skont u għall-finijiet tal-artikolu 9(1) ta' dik l-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 għal skop pubbliku skont id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta Artijiet għal Skopijiet Pubbliči (Kapitolu 88) u illi l-Akkwist tagħha għandu jkun b'xiri assolut.

Deskrizzjoni tal-Art

L-art li gejjja fil-Kalkara:-

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

L-art hawn fuq imsemmija tidher murija bil-kulur ahmar u mmarkata bhala plot 'IE' fuq il-pjanta P.D. Nru. 257_73_3, li wieħed 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 centezmu (2,492.42), skont l-istima li hawn ma din id-dikjarazzjoni kif din saret mill-Perit Arkitett Fred H Valentino A&CE

6. Jirrizulta illi l-intimati jikkontendu illi permezz ta' Avviz ta' Akkwist ta' Art Nru 126 mahruġa fit 8 ta' Frar 1974, dina l-art kienet ġia espropriata mill-Awtoritajiet kompetenti – dana madanakollu ma huwiex rifless fid-Dikjarazzjoni illi abbazi tiegħu saret l-Ittra Ufficjali mibghuta a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, liema Dikjarazzjoni ġie ippubblikata fl-Avviz 252 tas-sena 2009.
7. Jirrizulta illi d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ġiet ippubblikata fit-2 ta' April tas-sena 2009 (fol 76) u ġiet notifikata lir-rikorrenti permezz ta' Ittra Ufficjali mibghuta fis 16 ta' Ottubru 2014 (fol 74).
8. Jirrizulta illi r-rikorrenti ddikjaraw, f'verbal datat 5 ta' Lulju 2017, illi jaqblu li d-data meta t-titolu tal-art inghaddiet lill-Gvern kien fit-2 ta' April 2009, mal-pubblikazzjoni tal-Avviz Nru 251, u għalhekk jikkontendu illi huma għandhom jinghataw il-valur ta' l-art illi kienet tesisti fit 2 ta' April 2009, kemm għal dak illi jirrigwarda kwalita' kif ukoll għal dak illi għandu x'jaqsam ma' rata. (fol 65)

4. Konstatazzjonijiet Peritali

1. Jirrizulta illi l-Membri Teknici mqabbdha mill-Bord, ossija l-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi, zewġt rapporti differenti fil-kaz odjern.
2. Jirrizulta, di fatti, illi l-Membri Teknici inizzjalment ipprezentaw is-segwenți rapport fit 22 ta' Settembru 2016 fejn għamlu s-segwenți osservazzjonijiet: (fol 44)

PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: *L-art fil-kwistjoni tmiss ma' Triq is-Sienja u tiffirma parti mill- grounds' tal-iskola primarja qalb zona residenzjali. Skont il- 'Grand Harbour Local Plan' mahruġ 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 għewwa l-limiti ta' skema ta' bini u skedata bhala 'Retention of Existing or more Environmental Friendly Uses. Fl-atti tissemma wkoll applikazzjoni pendenti għal żvilupp soċjali, madanakollu, kif jidher mis-'siteplan' mal-istess applikazzjoni (Dok. 'OM2' fol. 16), din l-applikazzjoni ma tittrattax l-art fil-kwistjoni. Għalhekk, fit-termini ta' Artikolu 18(1) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet għal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) din l-art tikkwalifika bhala art għall-bini pero bl-użu limitat għal dak eżistenti (skola) fit-termini ta' Artikolu 18(2).*

Billi kif inghad hawn fuq, jirrizulta li fis-sena 1974 kienet harget Dikjarazzjoni ohra, skont id-dispożizzjonijiet tranzitorji f'Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet għal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta Malta), id-data relevanti sabiex tigi stabbilita l-kwalita tal-art għandha tkun id-data tad-Dikjarazzjoni originali (cioe s-sena 1974) skont il-kriteriji li jkun stabbiliti bil-ligi dak iż-żmien, cioe dawk tal-faccata fuq triq u tad-distanzi minn 'built-up area. Għalhekk, jekk wiehed ikollu jqis din id-Dikjarazzjoni originali, ma japplikawx 'policies' jew pjani lokali li nharġu mill-awtoritajiet. Mill-pjanta fol. 36 jirrizulta li fis-sena 1974 din l-art ma kelliex faccata u għalhekk tikkwalifika bhala agrikola.

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

PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Skont Artikolu 27(1)(b)(i) tal- Ordinanza, il-valur tal-art għandu jittqies 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 għall-Ftehim qabel 1-01 ta' Jannar 2005, il-valur tal-art għandu jkun skont kif ikun fl-01 ta' Jannar 2005.
Ghalhekk, l-esponenti Membri Teknici qed ihejju żewg stimi fiż-żewg dati msemmija skont il-kwalita relattiva tal-art.

PUNT 3 STIMI: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u bhala riżultat huma tal-opinjoni illi l-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 għall-bini pero bl-użu limitat għall-iskola jammonta ghal mija u sitt elef Euro (€106,000) għall-intier ekwivalenti għal €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, mitejn u sitta u sittin Euro u sitta u sittin centeżmi (€68,266.66) propost mir-Rikorrenti għas-sehem tagħhom ta' 2/3 indiviżi.

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

3. Jirrizulta illi, sussegwentement, fl-4 ta' Ottubru 2016, l-Membri Teknici hargu “**Rapport Korrettorju**” fejn qalu s-segwent: (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-segwent: (fol 52)

PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni tmiss ma' Triq is-Sienja u tiffirma parti mill-'grounds' tal-iskola primarja qalb zona residenzjali. Billi jirrizulta li fis-sena 1974 kienet harget Dikjarazzjoni oħra, skont id-

dispożizzjonijiet tranzitorji f'Artikolu 36 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubbliċi (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), id-data rilevanti 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 iz-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 kellix 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 jirrizultax li nhareg Avviz 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 rizzultat huma tal-opinjoni illi l-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 kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimati ghamlu domandi in eskussjoni, illi ghalihom irrispondew l-abbli Membri Teknici tal-Bord, fejn il-konkluzjonijiet 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 innieda rizzultat 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 irjeh 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”* (Rik Nru 17/14 - 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 irjeh verjuri”*. (Rik Nru 17/14 - 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 tar-Rikors Nru 17/14 bhala Dikjarazzjoni valida fil-Ligi.
 10. Jirrizulta illi l-abbli Membri Teknici tal-Bord wasslu ghall-konkluzjonjiet taghhom fir-rapport taghhom tal-4 ta’ Ottubru 2016, illi jinsab a fol 49 tal-process, abbazi tal-premess illi fuq l-art meritu tal-kawza kienet gia saret Dikjarazzjoni Presidenzjali precedentement, 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 precedenti.
 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-Dikjarazzjoni 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, mitejn u sitta u sittin Euro u sitta u sittin centezmi (€68,266.66)** propost mir-Rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' 2/3 indivizi.

16. Jirrizulta ukoll, illi, skond kif ben irrilevat mill-Membri Teknici, is-sehem ta' zewgt terzi indiviz tal-valur minnhom stmat skond il-valutazzjoni moghtija mill-istess Membri kellu jkun ta' sebghin elf, sitt mija u sitta u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€70,666.67) izda, bl-applikazzjoni tal-proviso fl-Artikolu 25 tal-Kap 88, "l-ammont ta' kumpens li jigi determinat mill-Bord skond id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'ghandhux jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet." u ghalhekk l-ammont dovut bhala kumpens lir-rikorrenti ghandu jkun ta' **tmienja u sittin elf, mitejn u sitta u sittin Euro u sitta u sittin centezmi (€68,266.66)**.

6. Konstatazzjonijiet finali

Il-Bord, abbazi tal-provi u konstatazzjonijiet fuq maghmulha, jasal ghas-segwent i konkluzjonijiet:

- a) L-art ghandha titqies bhala art ghall-bini pero bl-użu 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' zewgt terzi tar-rikorrenti Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia ghandu jkun ta' **tmienja u sittin elf, mitejn u sitta u sittin Euro u sitta u sittin centezmi (€68,266.66)**.
- 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 Nazzareno Zerafa u Maria Concetta Farrugia ghas-sehem taghhom ta' zewgt terzi (2/3) 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 irjeh verjuri ghandu jkun ta' **tmienja u sittin elf, mitein u sitta u sittin Euro u sitta u sittin centezmi (€68,266.66)**.

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-ufficji 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