MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 10/2009

Paul Wlliam England, Lilian Wismayer u Emma Busuttil

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk

Illi permezz ta’ ittra ufficjali datata 2 ta’ Marzu 2009 li ntbaghtet ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta), id-Direttur tal-Artijiet ghamel referenza ghall-Avviz Numru 187 fil-Gazetta tal-1 ta’ Marzu 2007 ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta’ bicca art fil-Kalkara, li hija kejl ta’ madwar erbat elef u hames mija u erba’ metri kwadri li tinkludi benefikati ta’ struttura rurali li tmiss mix-Xlokk ma’ proprjeta tal-patrijiet ta’ Santu Wistin tal-Belt Valletta, mill-Grigal, mill-Majjistral u mill-Lbic ma’

proprjeta’ residwa tal-istess sidien Ditta William England Ltd jew irjieh verjuri u hija murija bl-ikhal u mmarkata bin-numru “1” fuq pjanta (parti minn) L.D. nru 65A/77/A u ghal dina l-art l-awtorita’ kometenti offriet l-kumpens ta’ tlieta u sittin elf, tlett mija u tmienja u hamsin ewro u sitta u disghin centezmu (Euro63,358.96) skond stima li hemm imsemmija fl-istess Avviz numru 187 li saret mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino A&CE li tikklassifika l-art bhala agrikola u kif ikkonfermat fl-Avviz Numru 17 fil-Gazetta tal-Gvern tat-13 ta’ Jannar 2009 ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Peress illi r-rikorrenti qeghdin jikkontestaw l-ammont tal-kumpens offrut mill-istess awtorita’ kompetenti u dana a tenur tal-artikolu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta inkwantu illi:-

Fl-ewwel lok ghandu jinghad lir-rikorrenti ma jistawx jifhmu kif l-istess Perit Fred H. Valentino A&CE ikklassifika bicca art zghira li tmiss interament ma’ l-art in kwistjoni, wkoll propjeta’ tar-rikorrenti bhala art fabbrikabbli u fil-kaz tal-art in ezami l-istess Perit ikklassifika l-art bhala art agrikola.

Illi jirrizulta li kawza ta’ dina l-klassifikazzjoni bhala art fabbrikabbli bicca art ta’ madwar 75.82 metri kwadri li tmiss ma’ l-art in kwistjoni kif jidher car mill-pjanti annessi mill-Avviz Numru 301 tal-Gazetta tal-Gvern tat-2 t’April 2007 (fil-kaz tal-art in kwistjoni) u fl-Avviz Numru 187 tal-Gazetta tal-Gvern tal-1 ta’ Marzu 2007 u cioe’ fil-kaz tal-art in kwistjoni.

Illi skond l-istima li ghamel il-Perit Fred H. Valentino A&CE fil-kaz tal-porzjon tal-art fabbrikabbli jirrizulta illi ghal art ta’ kejl ta’ madwar 75.82 metri kwadri nghata kumpens ta’ disgha u erbghin elf, tmien mija u hamsa u disghin ewro u tmintax-il centwzmu (Euro49,895.18) u cioe’ valur ta’ sitt mija u tmienja u hamsin ewro u seba’ centezmi (Euro658.07) ghal kull metru kwadru ta’ art esproprijata;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti jippretendu illi peress li l-art inkwistjoni ghandha tigi klassifikata bhala art fabbrikabbli anke ghax illum tinsab f’nofs il-kumpless li sejjer jkun

maghruf bhala Smart City u ghalhekk bl-istess kejl li usa l-Perit Fred H. Valentino fil-kaz tal-art kontigwa dan ghandha jigi applikat fil-kaz tal-art inkwistjoni;

Illi ghalhekk l-art inkwistjoni li ghandha kejl indikat ta' madwar erbat elef u hames mija u erba' metri kwadri (4504) multiplikat bis-somma ta' sitt mija u tmienja u hamsin ewro u seba' centezmi l-metru kwadru (Euro658.07) somma li nghat ghal kull metru kwadru kif fuq spjegat jikkomporta kumpens xieraq u ekwu ta' zewg miljuni, disgha mija u tlieta u sittin elf, disa' mija u seba' u erbghin ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (Euro 2,963,947.28) liema kumpens qieghed jigi mitlub bhala kumpens gust u ekwu a tenur tal-artikolu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi fil-fatt jirrizulta illi l-istess Direttur tal-Artijiet taht il-ligi llum vigenti, hass il-htiega li jixtieq illi johrog President's Declaration fil-25 ta' Mejju 2006 kif giet ippubblikata fil-Gazetta tal-Gvern fl-1 ta' Marzu 2007 a bazi tal-istima tal-Perit Fred H. Valentino A&CE fejn l-istess fil-Gazetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 2009 fejn l-istess Perit ikklassifika l-art in kwistjoni bhala agrikola meta l-istess art qeghda tigi zviluppata bhala parti tal-kumpless li sejjer jkun maghruf bhala Smart City.

Illi huwa verament oxxena l-klassifikazzjoni tal-art bhala wahda agrikola meta l-art in kwistjoni u l-artijiet kollha adjacenti maghha huma soggetti ghal permess tal-bini u li qeghdin jsiru xogholijiet inizjali ta' natura strutturali fuqhom;

Illi ghal dawn ir-ragunijiet kif ukoll ohrajn li jingiebu a konjizzjoni tal-Bord waqt il-mori ta' dana r-rikors, l-istess rikorrenti jitolbu bir-rispett li dina bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara li l-art in kwistjoni espropprijata mill-Gvern hija wahda ta' natura fabbrikabbli u tiffissa l-kumpens gust u ekwu ghall-art inkwistjoni u dana taht dawk il-kundizzjonijiet li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha opportuni;

Bl-ispejjes kontra l-intimat;

Ra r-risposta tal-intimat Direttur tal-Artijiet li tghid:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 20 ta' Marzu 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonat ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti huwa ta' tlieta u sittin elf, tlett mija u tmienja u hamsin ewro u sitta u disghin centezmu (Euro63,358.96) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar erbat elef, hames mija u erba' metri kwadri (4,504) u qeghdin jippretendu illil-kumpens ghandu jkun ta' zewg miljuni, disgha mija u tlieta u sittin elf, disa' mija u seba' u erbghin ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (Euro 2,963,947.28).

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri l-ammont ta' tlieta u sittin elf, tlett mija u tmienja u hamsin ewro u sitta u disghin centezmu (Euro63,358.96) u dan skond l-istima tal-Perit Fred H. Valentino A&CE fl-Avviz nru 187 fil-Gazetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2007 u skond it-termini tal-Kap 88;

Ghaldaqstant l-esponenti qieghed jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont tlieta u sittin elf, tlett mija u tmienja u hamsin ewro u sitta u disghin centezmu (Euro 63,358.96) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal- art fuq imsemmi.

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi mill-ezami tal-atti il-vertenza principali devoluta ghad-decizzjoni ta' dan il-Bord, apparti naturlament il-*quantum* ta' kumpens, hija dwar il-kwalifika tal-art bhala wahda fabbrikabli skond ir-rikorrenti jew agrikola skond l-intimat.

Kif suggerit min-numru ta’ dan ir-rikors, tinghata l-impressjoni illi l-espropriju in mertu sehh fis-sena 2009 fejn allura ma kien ikun ebda problema ghad-distinzjoni tal-art *de quo* stante li skond il-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-kwistjoni hija facilment rizolta billi ssir referenza ghal-pjan lokali ufficcjali mahrug mill-MEPA. Dan izda mhux il-kaz ghaliex dan l-espropriju sehh fl-1978. Il-kwistjoni imbaghad hija aktar komplessa minhabba li r-rikorrenti itennu illi bicca art ta’ cirka 75 metru kwadru li tmiss ma dik in dizamina u li tappartjenti ukoll lilhom kienet ukoll esproprijata izda dikjarata bhala fabbrikabli u l-kumpens li nghatalhom kien wiehed li jirrifletti l-valur ta’ art fabbrikabli. Dan jaghti l-impressjoni illi kien hemm xi manuvri sabiex l-art tinqasam f’zewg porzjonijiet sabiex ir-rikorrenti ma jiehdux dak li verament haqqhom billi d-distakk tal-75 metru fabrikabbli jirrendu l-kumplament agrikolu, izda kif ser ikun hawn spjegat, **dan mhux il-kaz**;

Stante illi s-sottomissjonijiet tal-partijiet huma prettament marbuta ukoll mal-konkluzzjonijiet raggunti mill-periti membri assenjati sabiex jassistu li dan il-Bord, ikun opportun f’dan l-istadju illi tkun riprodotta l-parti konklussiva tar-relazzjoni taghhom formanti parti mid-decizjoni odjerna. Il-periti membri ikkonkludew hekk:

L-esponenti ikkunsidraw dan kollu, kif ukoll, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta) u innutaw illi l-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern gie ppublikat fl-1978. Il-Membri Teknici ta’ dan il-Bord innutaw illi waqt li m’hemmx qbil bejn iz-zewg nahat fuq in-natura tal-art in kwestjoni, fil-fatt l-art in kwestjoni hija ta’ erba t’elef hames mija erba metru kwadru (4,504 s.m.) u huma tal-opinjoni illi l-proprjeta’ ghandhi tigi meqjusa bhala art agrikola ghal-finijiet tal-Ligi.

Jokkorri ghalhekk li jkunu precizati is-segwenti punti:

Din il-kawza kienet intavolata f’Marzu tas-sena 2009 izda mhux ghaliex l-espropriju sehh f’dik is-sena ghaliex l-art kienet fil-fatt esproprijata b’dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta tal- 5 ta’ Settembru 1978 (kopja fol 30 u referenza f’Dikjarazzjooni 187 GG 1.3.2007 fol 15). Dan huwa

wiehed minn dawk il-kazijiet fejn, skond id-disposizzjoni tal-Kap 88 kif vigenti dakinhar, l-esproprijat ma setghax jirrikorri ghall-proceduri ta' kumpens sakemm id-Direttur tal-Artijiet johrog Avviz ta' Ftehim u jinnotifika lis-sidien bl-isess Avviz. Procedura din li kienet thalli lis-sid esproprijat kompletament jiddependi b'mod indefit fuq id-diskrezzjoni tad-Direttur tal-Artijiet. Prassi din li kienet sindikata recentement mill-Qrati taghna u mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem ta' Strassburg li ddecidew kontra prattika bhal din (ara per ezemplari **Case of Schembri and Others v Malta Application 42583/06 ECHR Grand Chamber 10.11.2009**). Fl-ittra ufficjali tal-intimati tal-4 ta' Frar 2003 (fol 31) hemm menzjonat Avviz ghall-Ftehim tal-14 ta' Jannar 2003, pero' mkien aktar fil-process ma hemm esebit kopja ta' dan il-ftehim u fi kwalunkwe lok, id-dettalji hemm moghtija xejn ma jirrispekkjaw il-partikolaritajiet tal-art in dizamina;

Raggunt dan il-punt, sa issa huwa stabbilit illi l-art kienet esproprijata fis-sena 1978. Gara illi fl-1 ta' Marzu 2007 kienet publikata fil-Gazzetta tal-Gvern (fol 15) dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz 187, illi l-istess art gia msemmija f'dikjarazzjoni tal-5 ta' Settembru 1978 li kienet mehtiega ghal-skopijiet pubblici mill-awtorita' kompetenti, issa qed ikun offert kumpens ghaliha fl-ammont ta' Lm27,200 (€63,358.96). L-istess avviz jiddikjara illi dan kien qed isir ai termini tal-Att I tal-2006. Dan huwa wiehed mill-aspetti l-aktar importanti tal-vertenza odjerna ghaliex filwaqt illi skond l-artikolu 27 tal-Kap 88, il-valur tal-art ghandu ikun komputat skond il-valur li l-art tista' ggib fis-suq **fid-data tan-notifika** tad-dikjarazzjoni tal-President (u mhux fid-data tad-dikjarazzjoni kif isostni l-intimat fis-sottomissjoni tieghu), id-dikjarazzjoni skond l-Att 1 tal-2006 ma ggibx dan l-effett jekk precedentement tkun saret dikjarazzjoni tal-President dwar dik l-art. In effetti, id-dikjarazzjoni fl-Avviz 187 saret sabiex issir valutazzjoni gdida mid-Direttur tal-Artijiet u dan kif provdut fl-Att I tal-2006 li fost emendi ohra ghall-Kap 88 jipprovdi hekk:

(2) (a) Il-President jista' dwar kull art li tkun suggetta ghal Dikjarazzjoni mahruga qabel il-5 ta' Marzu 2003, johrog

Dikjarazzjoni gdida fejn jigi dikjarat x'ikun l-ammont ta' kumpens li l-awtorità kompetenti tkun lesta li thallas ghal dik l-art li d-Dikjarazzjoni tkun tirreferi ghaliha. Dik id-Dikjarazzjoni ghandu jkollha flimkien maghha stima li ssir minn perit arkitett u meta jkun hemm disponibbli pjanta ta' l-art deskritta fid-Dikjarazzjoni;

Izda meta tigi mahruga dik id-Dikjarazzjoni l-gdida l-kumpens ghandu jigi stabbilit abbazi tal-valur ta' dik l-art fid-data meta jkun gie notifikat xi avviz ghall-ftehim dwar dik l-art, u fejn ebda avviz ghall-ftehim ma jkun gie hekk notifikat, skond il-valur ta' l-art kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

Dan ifisser illi dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li ssir fit-termini tal-Att I tal-2006 ghandha biss l-effett li ddahhal fis-sehh valutazzjoni gdida izda ma tissuperax l-effetti l-ohra naxxenti bid-dikjarazzjoni precedenti tal-President li permezz taghha allura tkun esproprijata l-art. Fi kliem iehor, b'dikjarazzjoni sussegwenti m'ghandhiex titqies li art kienet esproprijata b'dik id-dikjarazzjoni izda bl-ewwel dikjarazzjoni, sakemm ma jintqalx mod iehor;

Jikkonsegwi ghalhekk illi dan huwa espropriju li sehh fis-sena 1978 u ma ghandu l-ebda konnessjoni mal-espropriju msemmi mir-rikorrenti, jigifieri l-75 metru kwadru permezz tal-GG tat-2 t'April 2007 ghall-liema art kienu offerti l-valur skond l-prezz tal-2007. L-unika konnessjoni bejn dik l-art u dik in dizamina hija li t-tnejn jappartjenu lir-rikorrenti u li huma kontigwi, pero' li tinghata l-impressjoni li dawn sehhew fl-istess epoka, u allura b'xi raguni mistura, hija ghall-ahhar inveritiera u ingusta;

Opportunement ifakkar il-Bord illi dwar l-esprorijazzjoni in mertu ma ngiebet l-ebda evidenza dwar Avviz ta' Ftehim mid-data tal-espropriju sal-lum. B'hekk jirrizultaw l-elementi msemmija fil-fuq citat artikolu tal-Att I tal-2006, illi dan huwa espropriju naxxenti minn dikjarazzjoni tal-President qabel l-5 ta' Marzu 2003 u li stante li ma kien notifkat ebda avviz ghall-ftehim, il-valur ta' kumpens ghandu jkun il-valur tal-art fl-1 ta' Jannar 2005. Wiehed jista' jargomenta illi b'hekk, il-kwistjoni dwar hekk art hix wahda fabrikabbli, agrikola jew moxa ghandu jsir skond

in-normi in vigore fl-1 ta’ Jannar 2005 izda dan mhux il-kaz ghaliex dak hu proprju l-effett rimanenti mid-dikjarazzjonin tal-President li tkun harget qabel id-dikjarazzjoni li tista’ ssir bis-sahha tal-Att I tal-2006;

Rikapitolat dan kollu ghalhekk hija l-fehma tal-Bord illi l-valur ta’ din l-art ghandu jkun il-valur oggettiv tal-art fl-1 ta’ Jannar 2005 u dwar jekk l-art hix agrikola jew fabrikabbli, ghandhom japplikaw in-normi vigenti fid-data tal-espropriju, jigifieri fis-sena 1978;

Ikkunsidra inoltre ghalhekk illi l-konkluzzjoni tal-periti membri tal-Bord li l-art hija wahda agrikola hija korretta jekk huma adoperaw ir-regoli vigenti fis-sena 1978 biex waslu ghal dik il-konkluzzjoni. L-istess periti membri waslu ghall-konkluzzjoni ukoll illi l-valur gust ghal dan it-tehid ghandu jkun ta’ €177,917. Mistoqsija in eskussjoni kif waslu ghal-dan il-valur, il-periti membri wiegbu illi huma applikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Ghalkemm ir-risposta mhix wahda elaborata, l-Bord jifhem illi l-periti membri osservaw id-disposizzjonijiet tal-ligi kollha kif hawn fuq spjegati inkluz li l-valur ghandu jkun tal-1 ta’ Jannar 2005. Fil-fatt, s-superfici ta’ din l-art huwa ta’ 4504 metri kwadri, cirka erbat itmiem, u l-kumpens suggerit mill-periti membri ghalhekk jissarraf f’€44,479.25 kull tomna li fl-esperjenza ta’ dan il-Bord, huwa ferm in eccess ta’ valur ta’ tomna raba fl-2005 bi kwazi d-doppu;

Ghalhekk il-Bord ma jara xejn censurabbli, anzi qieghed jaqbel mal-valur raggunt mill-periti membri;

Ghal dawn il-motivi filwaqt illi jichad it-talba tar-rikorrenti sabiex jiddikjara din l-art bhala wahda fabrikabbli, qed jilqa’ t-talba l-ohra billi jiffissa l-kumpens dovut ghax-xiri b’titolu assolut tal-art kif deskritta fir-rikors promutur, li qed tkun dikjarata bhala agrikola, fil-valur ta’ €177,917 li ghandu jithallas lir-rikorrenti, oltre l-imghax legali skond il-ligi;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-

differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------