MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2014

Rikors Numru. 48/2009

Carmelo Farrugia (ID 18942M) u Antonia Farrugia (ID 1098447M)

vs

Direttur tal-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi l-esponenti huma s-sidien tas-sub utile dominju perpetwu ta' porzjon art tal-kejl ta' circa mitejn u sebgha u disghin punt tlieta metri kwadri (297.3mk) li tmiss mit-Tramuntana, min-Nofsinhar u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Joseph Spiteri u ohrajn jew irjieh verjuri liema art inxtrat mill-esponenti in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dr. George Cassar tal-11 ta' Ottubru, 1971.

Illi d-dikjarazzjoni tal-Eccellenza Tieghu il-President ta' Malta ghax-xiri assolut tal-art de quo giet ippublikata pemezz ta' avviz numru 482 li deher fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Gunju, 2009. Dan l-avviz jirreferi wkoll ghal dikjarazzjoni li kien ghamel il-Gvernatur Generali fit-3 ta' Mejju, 1974 li l-art de quo kienet mehtiega mill-awtorita' kompetenti ghal skop pubbliku u li l-akkwist taghha kellu jkun b'xiri assolut.

Illi b'ittra ufficjali tas-16 ta' Ottubru, 2009 notifikata lill-esponenti fid-29 ta' Ottubru, 2009, il-Kummissarju tal-Artijiet offra li jhallas lill-esponenti ghax-xiri assolut tal-imsemmija art is-somma ta' elf, mitejn u disgha u tletin ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€1,239) wara li kkonsidra din l-art bhala art agrikola liema offerta qieghda tigi permezz tal-prezenti kontestata. Fl-istess ittra l-Kummissarju tal-Artijiet iddikjara li huwa jaqbel li huma l-esponenti li ghandhom id-dritt li jircevu kumpens ghas-sub utile dominju perpetwu fuq l-imsemmija art.

Illi l-esponenti ma jaqblux mas-somma offerta hawn fuq imsemmija u ai termini ta' l-artikolu 22(6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta qed jintavolaw il-prezenti

rikors sabiex jikkontestaw dan l-ammont determinat mill-intimat kif hawn fuq imsemmi.

Illi l-esponenti huma tal-umili fehma illi l-art de quo ma hiex art agrikola kif jikkontendi l-intimat izda hija art fabbrikabbli peress li kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-art de quo ilha fl-iskema tal-bini sa mis-sena 1970. L-iskema tal-bini giet approvata fit-28 ta' Settembru 1970 filwaqt li fl-1 ta' Marzu 1971 gew approvati id-delineament tat-toroq lill-art de quo access ghal fuq it-triq. L-esponenti inkarigaw lill-Perit Alan Saliba biex jaghmel l-indagini relattiva u jaghtihom il-pariri teknici necessarji li min-naha tieghu irrilaxxja l-anness rapport mmarkat Dok AS 1 fejn jiccertifika illi l-art de quo ilha sa mis-sena 1970 art fabbrikabbli u li l-valur taghha gie stmat fl-ammont ta' mitejn u ghaxart elef ewro (€210,000). Ghalhekk hija l-umli fehma tal-esponenti illi l-kumpens xieraq konsegwenti x-xiri assolut tal-porzjon art de quo ghandu jkun ta' mitejn u ghaxart elef ewro (€210,000) prevja dikjarazzjoni li l-art de quo hija art fabbrikabbli u mhux agrikola.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu, prevja kwalunkwe ordni, dikjarazzjoni u provvediment li jidhirlu xieraq:-

1. Jiddetermina l-ammont ta' kumpens dovut lill-esponenti mill-intimat konsegwenza ghax-xiri assolut tal-porzjon art hawn fuq imsemmija, fl-ammont determinat mill-istess esponenti kif hawn fuq imsemmi fl-ammont ta' mitejn u ghaxart elef ewro (€210,000) jew ammont iehor verjuri li l-istess Bord jidhirlu xieraq, u

2. Jordna lill-intimat ihallas lill-esponenti tali ammont hekk determinat mill-istess Bord.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 16 ta' Novembru 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' elf, mitejn u tlieta u disghin Euro u tlieta u ghoxrin centezmu (€1293.23) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tas-sub-utile dominju ta' bicca art f'Hal-Qormi tal-kejl ta' madwar mitejn u sebgha u disghin punt tlieta metri kwadri (297.3m²) liema art hija meqjusa bhala agrikola u qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u ghaxart elef Euro (€210,000.00).

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' mitejn u tlieta u disghin Euro u tlieta u ghoxrin centezmu (€1293.23) ghas-sub-utile dominju u dan skont l-istima tal-Perit Arkitett Fred. H. Valentino A&CE fl-Avviz Nru 482 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Gunju, 2009 u skont it-temini tal-Kap 88.

Illi barra minnhekk id-Dikjarazzjoni originali tal-Gvernatur hija datata 3 ta' Mejju, 1874 u r-rikorrenti gew debitament notifikati bl-istess Dikjarazzjoni u

b’Avviz ghal Ftehim fl-istess perjodu, ghalhekk n-natura tal-art ghandha tkun dik fis-sena 1974.

Illi, kuntrarju ghal dak eccepit mir-rikorrent, fis-sena 1974 id-determinazzjoni tan-natura tal-art ma kinetx marbuta mal-iskema tal-bini imma ma’ parametri ohra stipulati mill-Artikolu 18 tal-Kap 88 kif emendat mill-Att XXVII tas-sena 1956 (cioe’ qabel l-emendi tas-sena 2006) u fosthom l-art kellu jkollha faccata fuq triq ezistenti.

Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta’ elf, mitejn u tlieta u disghin Euro u tlieta u ghoxrin centezmu (€1293.23) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kolha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti qieghdin jirrifjutaw l-kumpens offert lilhom mid-Direttur tal-Artijiet ghall-espropriju ta’ porzzjon art tal-kejl ta’ 297.3 metri kwadri f’Ta’ Farzina gewwa Hal Qormi liema offerta hija fil-valur ta’ €1,239 ghal-sub dominju utile liema esproprju jidher li sehh fis-sena 1974 u li ghalih qed jitolbu s-somma ta’ €210,000;

Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-art ghandha l-valur minnhom pretiz ghaliex hija tajba ghal-bini fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta' Malta. In sostenn tal-pretensjoni taghhom, r-rikorrenti strahu maggorment fuq il-parir tal-perit arkitett taghhom li da parti tieghu strah fuq dikjarazzjoni tac-Chairman tal-MEPA kontenuta f'ittra tal-10 ta' Novembru 2009 (Dok B fol 11) li l-art "*kienet tifforma parti minn zvilupp progettat ghal "terraced houses" skond il-pjan regolatur li kien approvat fit-28 ta' Settembru 1970 (kopja tal-pjan anness bhala Dok 1). Kienu wkoll gew approvati toroq godda fl-1 ta' Marzu 1971 kif jidhru fil-kopja Dok 2*". Kienet ghalhekk il-konkluzzjoni tal-perit tar-rikorrenti illi fiz-zmien ta' tehid l-art kienet wahda tajba ghal-bini anke jekk aktar tard sar tibdil fl-allinejament tat-toroq bil-konsegwenza illi l-art spiccat minghajr faccata fuq it-triq. Tajjeb li jkun senjalat illi fid-deposizzjoni tieghu quddiem dan il-Bord, l-perit arkitett tar-rikorrenti ddikjara illi l-istima tieghu hija bazata fuq il-valuri tal-art fis-sena 2009 (fol 37). Dan hu mertu ta' konsiderazzjoni aktar 'l quddiem f'din id-decizzjoni;

Rapprezentant tal-MEPA mressaq mir-rikorrenti xehed illi fit-28 ta' Settembru 1970 kienet approvata skema tal-ippjanar ghall-inhawi Ta' Farzina li bis-sahha taghha rrendiet fabrikabbli l-art in mertu. Dan ix-xhud esebixxa l-istess pjanti akkluzi mal-ittra tac-Chairman tal-MEPA li ghalihom ghamel referenza l-perit tar-rikorrenti.

Illi l-uniku provi mressqa mill-intimat kien rapprezentant iehor tal-MEPA li xehed illi dawn l-istess dokumenti li ghalihom saret referenza, igifieri dawk a fol 12 u 13 u 42 u 43 huma pjanti li ma jghamlux parti mir-records tal-MEPA ghaliex huma pjanti tal-Works Department [minkejja li fuqhom ibbazaw l-opinjoni taghhom ic-Chariman tal-MEPA u l-Planning Control Officer taghha];

Illi b'dawn il-fatti c-Chairman tal-Bord awtorizza lill-membri tieghu jghaddu ghar-rapport taghhom liema rapport jinsab a fol 54 tal-process. Fil-parti konklussiva tieghu, l-periti membri jtennu hekk: "*Huma kkunsidraw dan kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u fic-cirkustanzi u fiz-zmien illi inhareg l-Avviz ghall-Ftehim, cioe fl-1974*

meta ghandu jigi ffissat il-valur taghha, din l-art kienet tinsab interkjuza, bla faccata fuq triq ezistenti u mhux f'area ta' bini u ghaldaqstant skont l-emendi qabel is-sena 2006, l-imsemmija art ghandha tigi meqjusa bhala agrikola u il-kumpens taghha ghandu jigi ffissat ghas-somma ta' tlett elef u sebgha u sebghin ewro (Ewro 3077)".

Illi b'digriet tal-10 t'April 2013, l-Bord ssospenda l-prolazzjoni tas-sentenza wara li rrileva illi l-konkluzzjoni tal-periti membri kienet taghmel referenza ghall-fatti u dokumenti mhux formanti parti mill-assjem tal-provi. Il-periti membri ddikjaraw illi huma *"ikkunsidraw ukoll illi id-Dikjarazzjoni originali tal-Gvernatur hija datata 3 ta' Mejju 1974 meta ir-rikorrenti gew debitament notifikati bl-istess Dikjarazzjoni u B'Avviz ghall-Ftehim fl-istess perjodu."* Ir-raguni ghaliex il-Bord ordna lill-periti membri jghidu minn fejn jemergi dan u sabiex jirrelataw mill-gdid kienet illi tali fattur huwa ta' rilevanza sabiex tkun stabilita id-data li biha ghandha tkun valutata din l-art. Kien ghalhekk jehtieg li dawn il-fatti ikunu formanti parti mill-atti u mhux biss assunti u dan minhabba dak li jipprovdi l-artikolu 5 tal-Att I tal-2006 llum artikolu 18A tal-Kapitolu 88. Igifieri, f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' espropriju qabel l-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, skond il-ligi vigenti f'dak iz-zmien, il-President jista' jerga' johrog Dikjarazzjoni ta' espropriju gdida u f'dak il-kaz il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. Wiehed mill-effetti ta' din l-emenda kien illi b'dikjarazzjoni gdida tal-President l-esproprijat setgha issa jibda hu l-proceduri ta' kumpens ghaliex qabel dan, l-esproprijat kien jiddependi mill-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim biex, meta jkun notifikat, l-ewwel joggezzjona ghall-kumpens offert imbaghad jistenna ghad-diskrezzjoni tal-awtorita' li jsiru proceduri kontra tieghu. Konsegwenza ohra ta' importanza hi dik ravvizata fl-artikolu tranzitorju numru 9 tal-Att I tal-2006, igifieri n-natura tal-art, jekk hiex wahda tajba ghal-bini jew raba' ikun determinat skond id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President u mhux dik il-gdida. Dan jinsab kollu ravvizat fid-disposizzjoni tranzitorja tal-Att I tal-2006 u riprodott wara l-artikolu 36 tal-Att principali, Kap 88;

Issa, ma jistghax ma jkunx puntwalizzat illi sia r-rikorrenti kif ukoll l-intimat f'din il-kawza kellhom iressqu dawk il-provi in sostenn tat-talba u tac-cahda rispettivi taghhom. Jidher biss accettat bejn il-partijiet illi din l-art kienet precedentement esproprijata bis-sahha ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta fis-sena 1974. Din il-kwistjoni kienet tkun facilment rizolta li kieku wiehed mill-partijiet indenja ruhu jesebixxa kopja tal-Avviz Nru 482 tal-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Gunju 2009. Jidher li dan il-punt jista' jkun sorvolat la darba l-intimat jaqbel li hekk hu. Dak li ma jistghax ikun facilment rizolt izda huwa l-aspett tal-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim, u aghar minn hekk, in-notifika tieghu lill-esproprijati, ghaliex kif gia konsiderat *supra* dan hu fattur ta' massima importanza ghall-valutazzjoni tal-art. Mitluba jergghu jikkonsidraw l-opinjoni taghhom, l-periti membri talbu li jkun esebit l-Avviz ghall-Ftehim izda l-intimat esebixxa minflok kopja informali tal-ittra ufficcjali tas-16 t'Ottubru 2009. Il-periti membri trattaw din l-ittra bhala l-Avviz ghall-Ftehim fir-rapport sussegwenti taghhom meta dan huwa zbaljat ghaliex wara l-emendi tal-2006 fil-Kap 88, l-Avviz Ghall-Ftehim ma baqax parti mir-rekwiziti proceduarli fil-kwistjonijiet ghall-kumpens meta kien allura sostwit b'ittra ufficcjali notifikanti d-Dikjarazzjoni tal-President dwar l-espropriju u l-offerta tal-awtorita' ghall-hlas relattiv. Minn dan kollu ghandu jipprexxindi illi qatt ma kien hemm Avviz Ghall-Ftehim dwar l-esproprju maghmul lura fiz-zmien fis-sena 1974. Dan ifisser illi l-valur tal-art ghandu jkun dak fis-sehh fl-1 ta' Jannar 2005 skond id-dispost tal-artikolu 18A tal-Kap 88. Dan ghaliex kien jinkombi lill-intimat, f'dawn ic-cirkostanzi specjali, li jipprova li kien hareg Avviz ta' Ftehim u debitament notifikat lir-rikorrenti qabel l-1 ta' Jannar 2005;

Illi l-periti membri rrivedew l-valutazzjoni taghhom a bazi ta' "Avviz ghall-Ftehim" tas-16 t'Ottubru 2009 u "notifikat" lir-rikorrenti fid-29 t'Ottubru 2009 fl-ammont ta' €7,386.00. Id-differenza bejn l-ewwel u t-tieni rapport hija s-segwenti. Fl-ewwel rapport, l-periti membri bbazaw il-valutazzjoni taghhom fuq dawk il-valuri fis-sehh fis-sena 1974 (€3,077) filwaqt illi fit-tieni rapport ikkonkludew li din il-valutazzjoni ghandha tkun skond il-valur fis-sehh fis-sena 2009 (€7,386.00). L-Bord ma inghata ebda mottiv ghal-din il-valutazzjoni li fit-termini tal-artikolu 18A kellha tkun dik

vigenti fl-1 ta' Jannar 2005. Ghalhekk ic-Chairman tal-Bord ser jghaddi sabiex juza l-poteri diskrezzjonarji tieghu moghtija bis-sahha tal-artikolu 25(5) tal-Kap 88 anke jekk dan imur kontra x-xewqa tal-istess Chairman ghaliex huwa ferm aktar desiderat li l-opinjoni teknika tkun dejjem cara u inekwivoka. Din l-art kellha tkun valutata bil-prezz fis-sehh fis-sena 2005 bhala art tajba ghal-bini la darba r-rikorrenti ressqu dik il-prova li fis-sena 1971 l-art kienet tajba ghal-bini u qatt ma kienet kontradetta mill-intimat. Issa ghalhekk l-perit arkitett tar-rikorrenti kellu ragun jivvaluta l-art b'dik ir-rata izda d-data ta' valutazzjoni kellha tkun tal-1 ta' Jannar 2005 u mhux tal-2009. B'hekk jimmerita tnaqqis ta' percentwali ta' wiehed fil-mija ghall-kull sena u rattondat b'mod illi l-valur pretiz mir-rikorrenti qed ikun ridott ghal €200,000.00;

Ghalhekk il-Bord, qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jiffissa l-kumpens dovut lilhom ghat-tehid tal-art kif deskritta fir-rikors promutur rapprezentanti s-sub utile dominju, fl-ammont ta' mitejn elf euro (€200,000.00) oltre l-imghax skond il-ligi mid-data ta' tehid;

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--------------------------------