Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha sbatax (17) taʼ Frar 2016

Rikors Numru 6/11 FDP

J.E.M. Investments Limited
(C 6861)

vs

Kummissarju ta’ l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mis-socjeta J.E.M. Investments Limited fit-23 ta’ Marzu 2011 fejn ippremettiet illi, wara l-hrug ta’ Avviz Nru 1007 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta’ Ottubru 2010, hija giet notifikata b’Ittra Ufficjali datata 10 ta’ Marzu 2011 fejn giet mgharrfa illi, wara l-akkwist assolut bhala liberu u frank ta’ bicca art li tinstab f’Wied Blandun, Fgura, Rahal Gdid, tal-kejl ta’ madwar hmistax-il elf, tlett mija u erbghin metri kwadri (15,340 mk) li ggib referenza file numru L 143/73/ii fuq il-pjanta annessa ma’ l-istess Ittra Ufficjali li hija estratt tal-pjanta P.D. 2010_445, l-intimat kien qieghed joffri ghal Plot Nru 2, tal-kejl ta’ 6,189 metri kwadri, is-somma ta’ mija u sebgha u tletin elf, sitt mija u sitta u hamsin Euro (€137,656) u ghal Plot Nru 6, tal-kejl ta’ 1,656 metri kwadri, is-somma ta’ sitta u tletin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€36,833).

Is-socjeta rikorrenti sahqet illi, filwaqt li taqbel ma’ l-identifikazzjoni tal-Plot 2 u Plot 6, hija ma taqbilx mal-kumpens peress illi, fil-kaz ta’ Plot 2, dina ghandha tigi kkunsidrata bhala art fabrikabbli izda soggetta ghall uzu limitat bhala “*Embellishment Public Open Space*”, u ghalhekk ghandha valur ta’ €2,594,922, filwaqt illi fil-kaz ta’ Plot 6, din hija art agrikola u ghandha valur ta’ €16,608.

Is-socjeta rikorrenti ghalhekk insistiet illi l-kumpens moghti lilha ghandu jkun ta’ €2,611,530 ghaz-zewgt plots, u mhux il-kumpens offrut mill-intimat.

Kien ghalhekk illi s-socjeta rikorrenti nediet il-proceduri odjerni sabiex l-Bord jiffissa l-kumpens gust.

Ra l-istima illi abbazi taghha niedet il-proceduri odjerni is-socjeta rikorrenti, ossija l-istima tal-Perit Fred Valentino (fol 4) u dokumentazzjoni ohra relatati ma’ proceduri fil-Qrati.

Ra illi l-intimat, fit-30 ta’ Gunju 2011, ippresenta l-eccezzjonjiet tieghu fejn sahaq illi l-kumpens offert kien wiehed gust ghall-art mehudha u ghalhekk kien jimmerita illi jigi kkonfermat.

Ra illi fid 9 ta’ Awissu 2011 is-socjeta rikorrenti ippresentat kopja ta’ sentenza fl-ismijiet **Maria Xuereb vs Direttur tal-Artijiet**, Avviz Nru 41/2007, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostitutzzjonali) presjeduta minn l-Imhallef Raymond Pace, fil 31 ta’ Mejju 2011.

Ra dokumentazzjoni ohra ippresentata mis-socjeta rikorrenti, fosthom zewgt stimi tal-Perit Mario Cassar inkarigat mill-intimat u li jgibu d-data tas-17 ta’ April 2010 u 14 ta’ Gunju 2010, fol 85 u 87 rispettivament kif ukoll dokumentazzjoni ohra relalati ma’ proceduri fil-Qrati.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Mario Cassar** moghtija fis 27 ta' Ottubru 2011.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Ray Farrugia** moghtija fis 27 ta’ Ottubru 2011.

Ra ix-xhieda tal-Perit Ray Farrugia, il-Perit Fred Valentino u Ms Margaret Falzon moghtija quddiem Qorti ohra imma anness fi-proceduri odjerni.

Ra id-dokumentazzjoni ippresentata mis-socjeta rikorrenti fit 28 ta’ Novembru 2011, ossija kopja ta’ sentenza tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet ***Frendo Randon and others vs Malta*** deciza fit 22 ta’ Novembru 2011.

Ra ix-xhieda tal-**Perit John Sciberras**, moghtija fit 18 ta’ Jannar 2012.

Ra illi fit 18 ta’ Jannar 2012 is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat, ossija l-Ittra Gudizzjarja datata 10 ta’ Marzu 2011 (fol 155), l-Avviz nru 1007 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta’ Ottubru 2010 (fol 156), kif ukoll stima u pjanta tal-art meritu tal-kawza odjerna.

Ra illi fis-7 ta’ Novembru 2012 il-Bord innomina lill-Periti Danica Mifsud u Alan Saliba sabiex ikunu jistghu jassistuh bhala Membri Teknici tal-Bord.

Ra id-domandi in eskussjoni ta’ l-intimat ippresentati fit 11 ta’ Gunju 2013.

Ra ir-risposti in eskussjoni tal-Periti Membri ippresentati fit 30 ta’ Awissu 2013. (fol 191)

Ra illi fid 9 ta’ Ottubru 2013 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta’ tan-noti.

Ra in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-intimat ippresentat fit 12 ta’ Novembru 2013.

Ra in-nota ta’ sottomissjonijet tas-socjeta rikorrenti ippresentata fil 15 ta’ Novembru 2013.

Ikkunsidra

Il-Bord jibda billi josserva illi l-proceduri odjerni huma proceduri intizi sabiex jigi ffissat il-kumpens gust u ekwu li parti hija dovuta wara illi propjeta tittiehed mill-Gvern u ghalhekk, filwaqt

illi tali proceduri ghandhom jitqiesu bhala proceduralment semplici, certament ma ghandhomx ikunu proceduri fejn isiru allegazzjonijiet fiergha u dannuzi fil-konfront ta' persuni li jkunu taw il-pariri professjonali taghhom u l-kompetenza taghhom.

Il-Bord jifhem illi parti tista tkun urtata minn decizjoni jew stima pprovduta, izda dak bl-ebda mod ma jintitolaha sabiex tattakka l-integrita professjonali ta' persuna, aktar u aktar fir-rikors promotur, illi, l-abbli difensur tas-socjeta rikorrent certament jaf, ma ghandhiex tikkontjeni allegazzjonijiet ta dana it-tip, izda ghandha turi, fis-succint, il-fatti tal-kaz u t-talba – u xejn aktar!

Ghalhekk, huwa ta' dispjacir lill-Bord kif kompost illi jara li tali proceduri jintuzaw bhala ghodda biex jattakaw u jitfghu dell ikrah fuq l-integrita' professjonali f'persuni involvuti fil-process.

Huwa ttamat illi tali istanza ma tirrepetix ruhha fil-futur.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet tifforma part minn art akbar li tinstab gewwa Wied Blandun, Fgura, li kienet ittiehdet parti fis-sena 1973 u parti fis-sena 1974 sabiex issir gnien pubbliku, illum maghruf bhala Gnien Maggie Moran, u triq arterjali adjacenti ghal tali gnien.

Jirrizulta illi ghalkemm sar l-izvilupp kollu f'tali triq arterjali u gnien, l-art qatt ma giet ufficjalment espropriata mill-Gvern.

Jirrizulta illi fis-6 ta' Ottubru 2010, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 3 ta' Settembru 2011 in rigward ta' bicca art li tinstab f'Wied Blandun, il-Fgura, Rahal Gdid, tal-kejl ta' madwar 15,340 metri kwadri, li tmiss mill-Lbic u minn-Nofsinhar ma' triq pubblika, mill-Grigal ma' propjeta' ta' JEM Investments Limited u ohrajn u mill-Majjistral ma' propjeta' tal-Gvern. (fol 156)

Jirrizulta illi, permezz ta' Ittra Ufficjali datata 10 ta' Marzu 2011, is-socjeta rikorrenti giet mgharrfa mill-intimat illi zewgt partijiet minn tali art, ossija Plot 2 u Plot 6, kienu propjeta taghha u ghal dawn, l-intimat kien dispost joffri kumpens ghal Plot Nru 2, li hija tal-kejl ta' 6,189 metri kwadri, is-somma ta' mija u sebgha u tletin elf, sitt mija u sitta u hamsin Euro (€137,656) u ghal Plot Nru 6, li hija tal-kejl ta' 1,656 metri kwadri, is-somma ta' sitta u tletin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€36,833).

Jirrizulta illi fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi, is-socjeta rikorrenti niedet il-proceduri odjerni fit 23 ta' Marzu 2011 fejn ikkontestat il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u sahqet illi l-kumpens gust illi ghandu jithallas kien, fil-kaz ta' Plot 2 ta' €2,594,922, filwaqt illi fil-kaz ta' Plot 6 ta' €16,608, li flimkien jaghmlu total ta' €2,611.530 "*u/jew somma ohra verjuri li tigi hekk likwidata minn dan il-Bord ta' l-Arbitragg*", kif mizjud fit-talba taghhom fid 29 ta' April 2013, ossija wara ir-rapport tal-Membri Teknici..

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fis-7 ta' Jannar 2013 u ghaddew biex jippresentaw ir-rapport taghhom fis-16 ta' Jannar 2013.

Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Kif jirrizulta mill-atti, ir-rikorrent gie notifikat mill-intimat b'Ittra Ufficjali <u>tal 10 ta' Marzu 2011</u> illi ghax-xiri ta' bicca art li tinsab f'Wied Blandun, il-Fgura/Rahal Gdid*

tal-kejl ta' madwar 6,189 metri kwadri ghal Plot 2 u 1,656 metri kwadri ghal Plot 6, li tifforma partI minn art akbar li tmixx mill-Lbic u min-Nofsinhar ma' Triq Pubblika, mill-Grigal ma' propjeta' ta' J.E.M. Investments Limited u ohrajn u mill-Majjistral ma' propjeta tal-Gvern jew irjieh verjuri li jidhru fuq il-pjanta P.D. Nru 2010_445 skond l-Avviz Numru 1007 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Ottubru 2010, l-intimat kien qed joffri kumpens ta' mija u sebgha u tletin elf, sitt mija u sitta u hamsin Euro (€137,656=€22/mk) ghal Plot 2 u sitta u tletin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€36,833=€22/mk) ghal Plot 6, skond stima tal-Perit Mario Cassar, inkarigat mid-Dipartiment tax-Xoghlijiet, datata 14 ta' Gunju 2010, li kklassifika l-art bhala gewwa il-limiti ta' skema ta' bini li hija public open space u in parti road network. Ghalkemm l-art kienet okkupata mid-Dipartiment tax-Xoghlijliet fl-1973, jirrizulta li l-proceduri formali ta' akkwist mill-Gvern bdew fil 15 ta' Frar 2007.

Ir-rikorrent iddikjara li huwa qed jikkontesta dan il-kumpens offrut mill-intimat u minflok talab is-somma ta' zewgt miljuni, hames mija u erbgha u disghin elf, disgha mija u tnejn u ghoxrin Euro (€2,594,922=€419.mk) ghal Plot 2 u sittax-il elf, sitt mija u tmien euro u erbghin centezmu (€16,608.40=€10/m) ghal Plot 6 skond stima tal-Perit Frederick Valentino datata 22 ta' Dicembru 2007 li kien inkarigat mill-Kummisarju tal-Artjiet u li kkunsidra Plot 2 bhala fabrikabbli (40% tal-valur shih billi triq/pjazza/public open space) u Plot 6 bhala agrikola, fejn uzda ir-rata kurrenti ghall propjeta fil 2005/2007.

Illi, Plot 2 fil-kwistjoni tikkonsisti fil-maggorparti fi Gnien Pubbliku (4,133 mk) u mill-qbija parti minn Triq il-Kalkara (36 mk), Triq Guzeppi Agius (900 mk) u Vjal 28 ta' April (1,120 mk), filwaqt illi Plot 6 tikkonsisti f''service road' li tigi that Vjal it 28 ta' April (1,656 mk). Skond is-'South Malta Local Plan' mahrug mill-MEPA fl-2006, Plot 2 tinsab kollha kemm hi fiz-'Zona ta' Zvilupp' fejn fil-parti tal-Gnien Pubbliku hija identifikata bhala 'Public Urban Open Space' skond Policy SMSE 04 u mill kumplament bhala toroq. Mill-atti jirrizulta illi l-art fil-kwistjoni kienet fid-'Development Zone' imma bhala 'Public Open Space' sa mis-sebghinijiet. Jigi rilevat ukoll illi parti zghira minn Plot 2 hija wkoll identifikata bhala 'Area Prone to Flooding' skond Policy SMPU 01 mill-istess Pjan Lokali billi l-art fil-kwistjoni tinsab f'Wied Blandun. Skond l-istess Sount Malta Local Plan, Plot 6 tinsab in parti fiz-'Zona ta' Zvilupp' (1,000mk) identifikata bhala triq, mill-bqija (656mk) Plot 6 tinsab barra miz-'Zona ta' Zvilupp'.

Skond Avviz Numru 817 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta Lulju 2012, l-intimat offra rata ta' madwr €400 kull metru kwadru (ibbazata fuq il-valur tal-2005) ghal art fil-Fgura li ttiehdet bhala parti minn Triq il-Koppla. Skond sentenzi ta' dan il-Bord tat 3 ta ' Ottubru 2012 (Avviz 8/10) u tal 21 ta' Novembru 2012 (Avviz 33/07), inghata kumpens ta' madwar €25 kull metru kwadru ghal art agrikola.

L-esponenti Membri Teknici ikkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposiszzjonijet 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 fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data tan-notifika tal-Ittra Ufficjali datata l-<u>10 ta' Marzu 2011</u>, ikkunsidrata in parti fabrikabbli pero bl-uzu limitat bhala Public Open Space u toroq, mill-kumplament bhala agrikola, fl-istat li kienet meta ttiehdet il-Gvern fis 6 ta' Ottubru 2010, jammonta ghal:

<u>Plot 2: zewgt miljuni, seba mija u hamsa u tmenin elf, hames mija u hamsa u sebghin Euro (€2,785,575)</u> *ekwivalenti ghal erbgha mija u hamsa u sebghin Euro kull*

metru kwadru (€475/mk) ghall-parti fabrikabbli pero bhala Public Open Space (4,133 mk) u erbgha mitt Euro kull metru kwadru (€400/mk) ghall-parti fabrikabbli, pero bhala trie (2,056 mk)

Plot 6: Erbgha mija u sittax-il elf, u erbgha mitt Euro (€416,400) *ekwivalenti ghal erbgha mitt Euro kull metru kwadru (€400/mk) ghall-parti fabrikabbli (1,000 mk) u hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwdaru (€25/mk) ghall-parti agrikola (656 mk)*

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet ulterjuri:

'Il-Gvern ha pussess tal-art fl-1973.

Fiz-zmien li l-art kienet fil-pussess tal-Awtorita' Kompetenti saru l-gnien pubbliku u t-toroq.

Ma hadniex konjizzjoni tal-benefikati li saru mill-Awtorita' Kompetenti fit-termini tal-Ligi (Art 27 (1) (b) (i) tal-Kap 88)

…

Ix-xoghol infrastrutturali li sar mill-Awtoritajiet Pubblici fil-vicinanza tal-art ma jaffettwax il-valur tal-art fit-termini tal-Ligi

X'sehh qabel id-data tal-pubblikazzjoni tad-Dikarazzjoni tal-President (6/10/2010) ma jincidix fil-meritu tal-kaz odjern ghal dak li jirrigwarda l-valur tal-propjeta fit-termini tal-Ligi (Art 27 (1) (b) (i) tal-Kap 88)

…

Wasalna ghar-rata ta' €475 kull metru kwadru ghall-public open space tenut kont l-uzu li jista jsir minn din l-art inkluz ukoll zvilupp relatat fuq l-istess art.

Il-motivazzjoni ta' rati diversi bejn public open space u triq hija illi fuq public open space jista jsir certu zvilupp filwaqt illi fuq triq ma jistax isir zvliupp.

Dana il-Bord, wara illi ezamina fir-reqqa ir-rapport tal-abbli Esperti Teknici tieghu w ir-risposti dettaljati taghhom, kif ukoll id-dokumentazzjoni esebita, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' Esperti Teknici tal-Bord fl-ottika tal-limitazzjonijiet imposti fuqu bil-Ligi.

Il-Bord josserva ukoll illi huwa ammess mill-intimat stess illi l-art giet fil-pussess ta' l-intimat fis-sena 1973, izda ma jidher illi hemm ebda indikazzjoni tad-data. Jirrizulta ukoll illi parti mil-art ittiehdet ukoll fis-sena 1974. Ghalhekk, il-Bord ser tikkunsidra bhala gurnata tal-pussess il-21 ta' Gunju 1973, ossija in-nofs tas-sena 1973, la darba l-ebda mill-partijiet ma huwa f'pusizzjoni illi jindika d-data ezatta.

Ikkunsidra

Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies kif gej:
    - Plot 2:
        - 4,133 mk bhala **fabrikabbli pero bhala Public Open Space**
        - 2,056 mk bhala **fabrikabbli pero bhala triq**.
    - Plot 6:
        - 1,000 mk bhala fabrikabbli
        - 656 mk bhala agrikola

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**<u>21 ta' Gunju 1973</u>**, u dana ghar-ragunijiet fuq spjegati.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun kif gej:
    - **Plot 2: zewgt miljuni, seba mija u hamsa u tmenin elf, hames mija u hamsa u sebghin Euro (€2,785,575)**
    - **Plot 6: Erbgha mija u sittax-il elf, u erbgha mitt Euro (€416,400)**

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mill-21 ta' Gunju 1973.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi, a tenur tal-proviso tal-Artikolu 25 tal-Kap 88, introdott permezz ta' Att XVII tas-sena 2004 u applikabbli ghall-kaz odjern:

> *"kumpens li jiġi determinat mill-Bord skont id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (e) m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet."*

Jirrizulta illi l-Artikolu 4(2) ta' l-Att XVII ta' l-2004 jikkontjeni disposizzjoni transitorja li tippreskrivi illi:

> *"Il-provvedimenti ta' l-artikoli 25 u 31 kif emendati b'dan l-artikolu japplikaw ghall-proceduri kollha anke dawk dwar art li fuqha hemm Dikjarazzjoni mahruga taht l-artikolu 3 ta' l-Ordinanza li tkun saret qabel ma jidhol fis-sehh dan l-artikolu."*

Kif qalet il-Qorti Kostitutzzjonali fil-kawza **Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Maria Theresa Deguara Caruana Gatto et** (Rik 4/07) deciza fis 6 ta' Settembru 2010,

> *L-emenda in kwistjoni tippreskrivi li l-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet ma jistax jiffissa ammont ta' kumpens li "jeccedi l-oghla ammont ta' kumpens li jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet." Fil-fehma tal-Qorti, din l-emenda sempliciment ikkristalizzat, b'ligi ossia disposizzjoni pozittiva, ir-regola tas-suq liberu, u cioe` li huwa l-bejjiegh li jistabbilixxi l-prezz ghall-bejgh talproprjeta` tieghu. Huwa veru li hawn mhux qieghdin nitkellmu fl-isfond ta' suq ghall-kollox liberu, imma fl-isfond ta' bejgh forzat, cioe` ta' esproprju. Pero` xorta wahda din il-Qorti hi tal-fehma li jaghmel sens u huwa logiku li din ir-regola, li l-bejjiegh jistabbilixxi fl-ewwel lok il-prezz ghal*

bejgh tal-proprjeta` tieghu, tibqa' l-istess ossia tkun applikata wkoll fil-kaz ta' esproprju.

Jirrizulta illi fir-rikors promotur, s-socjeta rikorrenti kienet qed tqis bhala kumpens gust somma dan li gej:

- Plot 2 - €2,594,922
- Plot 6 - €16,608

Jirrizulta, ghalhekk, illi ghalkemm il-Bord, wasal ghall-konkluzjonijet ta' valuri kif fuq spegati u redatti mill-Membri Teknici tieghu, il-Bord huwa kostrett illi jirriduci tali valuri sal-massimu illi l-istess socjeta rikorrenti kienet qed titlob, abbazi ta' l-istima ta' l-abbli perit taghhom, il-Perit Fred Valentino.

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 l-art bhala fabrikabbli kif fuq ahjar deskritt u

Jiffissa l-kumpens dovut lis-socjeta rikorrenti mill-intimat kif gej:

- **Plot 2,** tal-kejl ta' 6,189 metri kwadri kif indikata fil-pjanta P.D. 2010_445, il-kumpens ghandu jkun ta' **zewgt miljuni, hames mija u erbgha u disghin elf, disgha mija u tnejn u ghoxrin Euro (€2,594,922)**
- **Plot 6,** tal-kejl ta' 1,656 metri kwadri kif indikata fil-pjanta P.D. 2010_445, il-kumpens ghandu jkun ta' **sittax-il elf, sitt mija u tmien Euro (€16,608)**

L-imghax ghandu jigi kkalkolat mill-**<u>21 ta' Gunju 1973</u>**.

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

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur