



# Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

## Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sbatax (17) ta' Frar 2016

**Rikors Numru 11/11 FDP**

**Rose Mary Pizzuto (ID 293933M)**

**Alfred Pace (ID 180636M)**

**Marcelle Ganado (ID671240M)**

**Karen Booker (ID425163M)**

vs

**Kummissarju ta' l-Art**

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Mejju 2011 fejn ippremettew illi huma sidien ta' tlett bicciet art gewwa Swieqi, kif gej:

1. Bicca art tal-kejl ta' madwar 78 metri kwadri, li tmiss mill-Punent ma beni ta' Therese Calleja et, mix-Xlokk ma' beni ta' sidien mhux maghrufa jew irjeh verjuri w mill-Grigal ma' triq pubblika, liema art tidher murija bl-ahmar u bin-numru 3 fuq pjanta P.D. Nru 2009\_742, minn issa 'l quddiem imsejjha **'Plot 3'**.
2. Bicca art tal-kejl ta' 44 metri kwadri, li tmiss mill-Majjstral u mill-Grigal ma' triq pubblika u mix-Xlokk ma' beni ta' Therese Calleja et jew irjeh verjuri, liema art tidher murija bl-ahmar u bin-numru 4 fuq pjanta P.D. Nru 2009\_742, minn issa 'l quddiem imsejjha **'Plot 4'**.
3. Bicca art tal-kejl ta' 344 metri kwadri, li tmiss mill-Majjstral u mill-Lbic ma' triq pubblika w mit-Tramuntana ma' beni ta' Theresa Calleja et jew irjeh verjuri, liema art tidher indikata bl-ahmar u bin-numru 5 fuq il-pjanta P.D. Nru 2009\_743, minn issa 'l quddiem imsejjha **'Plot 5'**.

Ir-rikorrenti ippremettew illi, wara l-hrug ta' Avviz Nru 306 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Marzu 2010, huma gew notifikati b' ltra Ufficjali datata 13 ta' April 2011 fejn gew mgharrfa illi, wara l-akkwist assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fuq imsemmija bhala Plot 3 kien qieghed joffri kumpens ta' sitt elef, sebgha mija u tlieta u tmenin Euro (€6,783).

Ir-rikorreni ippremettew illi, wara l-hrug ta' Avviz Nru 307 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Marzu 2010, huma gew notifikati b'Ittra Ufficjali datata 13 ta' April 2011 fejn gew mgharrfa illi, wara l-akkwist assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fuq imsemmija bhala Plot 4 kien qieghed joffri kumpens ta' tlett elef, tmien mija u sitta u ghoxrin Euro (€3,826).

Ir-rikorreni ippremettew illi, wara l-hrug ta' Avviz Nru 308 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Marzu 2010, huma gew notifikati b'Ittra Ufficjali datata 13 ta' April 2011 fejn gew mgharrfa illi, wara l-akkwist assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fuq imsemmija bhala Plot 5 kien qieghed joffri kumpens ta' disgha u ghoxrin elf, disgha mija u tlettax-il Euro (€29,913).

Ir-rikorreni sahqu illi ma jaqbulx mal-kumpens peress sostnew illi l-kumpens gust u reali ghandu jkun kif gej u dana skond stima tal-Perit Anton Valentino:

- Plot 3 - € 117,000
- Plot 4 - € 66,000
- Plot 5 - € 516,000

Kien ghalhekk illi ir-rikorreni nedew il-proceduri odjerni sabiex l-Bord jiffissa l-kumpens gust.

Ra illi l-kawza odjerna miexja flimkien mal-kawza fl-istess ismijiet, Avviz 10/2011, illi qieghda tigi deciza illum stess wkoll.

Ra l-istima illi abbazi taghha niedet il-proceduri odjerni is-socjeta rikorreni, ossija l-istima tal-Perit Anton Valentino (fol 3).

Ra l-Ittra Ufficjali datata 13 ta' April 2011 mibghuta mill-intimat lis-sidien kollha, inkluz ir-rikorreni fil-kawza odjerna (fol 4)

Ra l-Avvizi 306, 307, 308, lkoll pubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Marzu 2010 relatati ma' Plot 3, Plot 4 u Plot 5 rispettivament (fol 7, 10, 13).

Ra illi l-intimat, fid-29 ta' Awissu 2011, ippresenta l-eccezzjonijiet tieghu fejn sahaq illi l-kumpens offert ghall-Plot 3, Plot 4 u Plot 5 kien wiehed gust ghall-art mehudha u ghalhekk kien jimmerita illi jigi kkonfermat.

Ra illi, fil-kawza 10/2011 fuq imsemmija li miexja kontemporanjament mal-kawza odjerna, fis-6 ta' Ottubru 2011 gew imqabba il-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa sabiex jassistu l-Bord, liema nomina eventwalment giet ikkonfermata fil-kawza odjerna fil 15 ta' Mejju 2013.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Anton Valentino** moghtija fl-1 ta' Frar 2012 u il-pjanti minnu esebiti fil-process 10/2011.

Ra illi r-rikorreni iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw fl-1 ta' Frar 2012.

Ra illi fis 16 ta' Mejju 2012 l-intimat ippresenta kopja ta' l-Avvizi 306, 307, 308 lkoll ippubblikati fi-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Marzu 2010, kopja ta' l-istimi ta' l-art u pjanti ta' l-istess u kopja tal-North Harbours Local Plan SW2

Ra ix-xhieda tal-**Perit Stefan Scotto** moghtija fit 12 ta' Dicembru 2012 u dokumentazzjoni minnu esebita fil-process 10/2011.

Ra ix-xhieda tal-**Prokuratur Legali Joe Catania**, bhala rapprezentant tal-MEPA, moghtija fis 6 ta' Frar 2013 u d-dokumentazzjoni, ossija Permes 628/12, minnu esebita.

Ra illi fit 8 ta' Mejju 2013 il-Membri Teknici gew mistienda sabiex jirrelataw.

Ra illi fit 12 ta' Settembru 2013 il-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa li kienu gew nominati sabiex ikunu jistghu jassistu l-Bord bhala Membri Teknici, ippresentaw ir-rapport taghhom. (fol 94)

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fil 21 ta' Novembru 2013.

Ra ir-risposti in eskussjoni tal-Periti Membri ippresentati fid 9 ta' Jannar 2014. (fol 104)

Ra illi fil 5 ta' Frar 2014 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentat fit 28 ta' Frar 2014.

Ra illi, fil-21 ta' Ottubru 2015, dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-atti u differixxa ghall-presentata tas-sottomissjonijet bil-miktub tar-rikorrenti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentata fit 3 ta' Dicembru 2013.

Ra illi fis 16 ta' Dicembru 2015 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

## **Ikkunsidra**

Jirrizulta illi, permezz ta' Avviz Nru 306 publikata fil-Gazzetta tal-Gvern tad-**29 ta' Marzu 2010**, giet publikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta in rigward ta' bicca art fuq indikata bhala **Plot 3**, li ghalha, permezz ta' Ittra Ufficjali datata **13 ta' April 2011** fejn gew mgħarrfa illi l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' sitt elef, sebgha mija u tlieta u tmenin Euro (€6,783).

Jirrizulta illi, permezz ta' Avviz Nru 307 publikata fil-Gazzetta tal-Gvern tad-**29 ta' Marzu 2010**, giet publikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta in rigward ta' bicca art fuq indikata bhala **Plot 4**, li ghalha, permezz ta' Ittra Ufficjali datata **13 ta' April 2011** fejn gew mgħarrfa illi l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' tlett elef, tmien mija u sitta u ghoxrin Euro (€3,826).

Jirrizulta illi, permezz ta' Avviz Nru 308 publikata fil-Gazzetta tal-Gvern tad-**29 ta' Marzu 2010**, giet publikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta in rigward ta' bicca art fuq indikata bhala **Plot 5**, li ghalha, permezz ta' Ittra Ufficjali datata **13 ta' April 2011** fejn gew mgħarrfa illi l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' disgha u ghoxrin elf, disgha mija u tlettax-il Euro (€29,913).

Jirrizulta illi fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi, ir-rikorrenti niedew il-proceduri odjerni fis 6 ta' Mejju 2011 fejn ikkontestaw il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u saħqu illi l-kumpens gust illi ghandu jithallas lilhom kien kif gej:

- Plot 3 - € 117,000
- Plot 4 - € 66,000
- Plot 5 - € 516,000

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fl-4 ta' Settembru 2013 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fit-12 ta' Settembru 2013.

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

*“Kif jirrizulta mill-atti, ir-rikorrent gie notifikat mill-intimat b’Ittra Ufficjali tat- 13 ta’ April 2011 illi ghax-xiri assolut ta’ bicciet art fis-Swieqi immarkati bil-kulur ahmar bhala Plots 3, 4, 5 fuq il-pjanta 2009\_742 skond l-Avvizi 306, 307, 308 ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tad-**29 ta’ Marzu 2010**, l-intimat kien qed joffri dan il-kumpens skond stima tal-Perit Stefan Scotto tat-3 ta’ Ottubru 2008 ghas-sehem tan-nofs indiviz tal-plots 1 u 2 u tad-9 ta’ Dicembru 2009 li qies dawn il-bicciet kollha ta’ art fabrikabbli:*

Plot 3	78 metri kwadri	€ 6,738
Plot 4	44 metri kwadri	€ 3,826
Plot 5	344 metri kwadri	€ 29,913

*Ir-rikorrenti iddikjaraw illi huma mhux qed jaccettaw il-kumpens offrut u ppresentaw stima tal-Perit Anton Valentino datata 28 ta’ April 2011 fejn ikkunsidra l-artijiet bhala ‘building site’ u ddikjara l-valur tagghom kif gej:*

Plot 3	78 metri kwadri	€ 117,000
Plot 4	44 metri kwadri	€ 66,000
Plot 5	344 metri kwadri	€ 516,000

*Huwa pacifiku illi l-bicciet art fil-kwistjoni kollha jigu kklassifikati bhala **art fabrikabbli** fit-termini ta’ Artikolu 18 (1) tal-Kap 88, billi fid-data tat-tehid tad-29 ta’ Marzu 2010, dawn l-artijiet kienu jinsabu fl-iScheme skond in-North Harbours Local Plan approvat mil-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-2006. Filfatt, fuq Plot 2, inhareg permezz mill-MEPA PA 0627/12 fl-24 ta’ Lulju 2012 ghal ‘Proposed Civic Centre and Recreational Area’ liema permess inhareg abbazi ta’ interpretazzjoni tal-istess North Harbour Local Plan vigenti fid-data tat-tehid. Dan l-izvilupp illum gie attwat u jikkonsisti f’bini civiku li jinkorpora l-ufficju tal-Kunsill Lokali, l-Ghassa tal-Pulizija, Ufficju tal-Berga u Ufficju tal-Posta fil-livell ta’ taht il-gnien pubbliku.*

*Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta giet notifikata l-Ittra Ufficjali tat-13 ta’ April 2011, billi r-rikorrenti wiegbu ghal din l-Ittra Ufficjali fis 6 ta’ Mejju 2011, l-esponenti qed jikkunsidraw illi fit-termini tal-Ordinanza, il-valur tal-art ghandu jkun skond kif ukoll f’April/Mejju 2011.*

*Fir-rapport peritali dwar ir-rikors Nru 9/2011 fejn l-esponenti Membri Teknici kienu wkoll gew nominati, l-esponenti kienu stmaw l-istess Plot 2 bir-rata ta’ €800 kull metru kwadru u l-istess Plot T1 u T2 bir-rata ta’ €400 kull metru kwadru, ibbazati fuq l-istess kriterji u fil-valur f’April 2011.*

*L-esponenti Membri Teknici ikkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li dawn il-bicciet art kienu jgibu fis-suq kieku gew mibjugha bhala libera u franka minn sidhom volontarjament f’ April/Mejju 2011, ikkunsidrati fabrikabbli fl-istat li kienu meta ttiehdet mill-Gvern fid-29 ta’ Marzu 2010 zviluppabbli f’centru civiku u spazju miftuh jammonta ghal:*

*Plot 3: (78 mk) - Tnejn u sittin elf, u erbgħa mitt Euro (€62,400) ekwivalenti għal tmien mitt euro kull metru kwadru (€800/mk)*

*Plot 4: (44 mk) - Hamsa u tletin elf u mitejn Euro (€35,200) ekwivalenti ghal tmien mitt Euro kull metru kwadru (€800/mk)*

*Plot 5: (344 mk)- Mitejn u hamsa u sebghin elf u mitejn Euro (€275,200) ekwivalenti ghal tmien mitt euro kull metru kwadru €800/mk)*

Jirrizulta illi, fid-domandi in eskussjoni, il-Periti Membri ghamlu osservazzjonijiet varji sabiex isahhu l-konkluzjonijiet tagghom.

Dana il-Bord, wara illi ezamina fir-reqqa ir-rapport tal-abbli Esperti Teknici tieghu w ir-risposti dettaljati tagghom, kif ukoll id-dokumentazzjoni esebita, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijiet ta' Esperti Teknici tal-Bord.

## **Ikkunsidra**

Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwentu konkluzjonijiet:

- L-artijiet, Plot 3, Plot 4 u Plot 5 ghandhom jitqiesu bhala **fabrikabbli**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa il-**12 ta' April 2010**, li huwa gimghatejn wara in-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali, ossija id-29 ta' Marzu 2010 u dana a tenur tal-Artikolu 12 (1) u (2) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicciet art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun kif gej:
  - o Plot 3: (78 mk) - Tnejn u sittin elf, u erbgha mitt Euro (**€62,400**) ekwivalenti ghal tmien mitt euro kull metru kwadru (€800/mk)
  - o Plot 4: (44 mk) - Hamsa u tletin elf u mitejn Euro (**€35,200**) ekwivalenti ghal tmien mitt Euro kull metru kwadru (€800/mk)
  - o Plot 5: (344 mk) - Mitejn u hamsa u sebghin elf u mitejn Euro (**€275,200**) ekwivalenti ghal tmien mitt euro kull metru kwadru €800/mk)
- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mil-**12 ta' April 2010**.

## **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

**Jiffissa** l-kumpens dovut lir-rikorrenti mill-intimat ghax-xiri assolut tal-propjeta indikati fl-Avvizi 306, 307 u 308 rispettivament kif gej:

- Plot 3: (78 mk) - Tnejn u sittin elf, u erbgħa mitt Euro (**€62,400**) ekwivalenti għal tmien mitt euro kull metru kwadru (€800/mk)
- Plot 4: (44 mk) - Hamsa u tletin elf u mitejn Euro (**€35,200**) ekwivalenti għal tmien mitt Euro kull metru kwadru (€800/mk)
- Plot 5: (344 mk) - Mitejn u hamsa u sebghin elf u mitejn Euro (**€275,200**) ekwivalenti għal tmien mitt euro kull metru kwadru €800/mk)

**L-imghax** għandu jigi kkalkolat mit-**12 ta' April 2010**.

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

**Magistrat Francesco Depasquale**

**Marisa Bugeja**  
Deputat Registratur