Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 29/11 FDP

B&B Property Development Company Limited
(C 1329)

vs

Kummissarju ta’ l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mis-socjeta B&B Property Development Company Limited fl-14 ta’ Dicembru 2011 fejn ippremettiet illi, wara l-hrug ta’ Avviz Nru 487 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-25 ta’ Mejju 2011, hija giet notifikata b’Ittra Ufficjali datata 28 ta’ Novembru 2011 fejn giet mgharrfa illi wara l-akkwist assolut bhala liberu u frank ta’ bicca art li tinstab iz-Zurrieq fi Triq San Pawl, tal kejl ta’ madwar sitt mija u erbgha u sebghin metri kwadri (674 mk) li tmiss mill-grigal, mill-majjistral u mill-lbic ma toroq pubblici u li kumpens ghaliha kien stmat fl-ammont ta’ €130,000, is-socjeta rikorrenti, li ghandha l-utile dominium ta’ tali art, kienet qieghda tigi offruta €119,254 bhala kumpens.

Is-socjeta rikorrenti sahqet illi hija propretarja esklussiva tal-art u li kienet qed timpretendi hlas, bhala kumpens gust, ta’ €937,587.92, kif stamt mill-Perit taghha.

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

Ra l-Ittra Ufficjali ta’ l-intimat datata 28 ta’ Novembru 2011 (fol 3), id-Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta datata 4 ta’ Mejju 2011 u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil 25 ta’ Mejju 2011 (fol 5), il-pjanta ta’ l-art meritu tal-kawza odjerna (fol 8), l-istima tal-Perit Carmen V Sutton, perit ta’ l-intimat (fol 9) u l-istima tal-Perit Adrian Falzon, perit tas-socjeta rikorrenti (fol 11).

Ra illi l-intimat, fil-25 ta’ Jannar 2012 u fl-1 ta’ Frar 2012, ippresenta l-eccezzjonjiet tieghu fejn sahaq illi l-kumpens offert kien wiehed gust ghall-art mehudha u ghalhekk kien jimmerita illi jigi kkonfermat.

Ra l-affidavit ta' **Norman Buckle** ippresentat fis 7 ta' Marzu 2012.

Ra ix-xhieda addizzjonali ta' Norman Buckle moghtija fis 7 ta' Marzu 2012 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Adrian Falzon** moghtija fis 7 ta' Marzu 2012.

Ra illi fis 7 ta' Marzu 2012 is-socjeta rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Ra in-nota tas-socjeta rikorrenti ippresentata fit 23 ta' Mejju 2012 fejn ippresenta kopja tal-kawza fl-ismijet '**B&B Properties Limtied vs Kummissarju tal-Artijiet**', Cit Nru 1273/10 li giet ceduta mis-socjeta rikorrenti fl-24 ta' Jannar 2012.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Adrian Falzon**, in kontro ezami, moghtija fil 31 ta' Ottubru 2012.

Ra illi fil 31 ta' Ottubru 2012 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra ir-relazzjoni tal-Periti Membri, il-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi, ippresentata fl-20 ta' Novembru 2012 (fol 110)

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru mis-socjeta rikorrenti fit 8 ta' Marzu 2013.

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru mill-intimat fit 13 ta' Marzu 2013.

Ra ir-risposti ghad-domandi in eskussjoni tas-socjeta rikorrenti, u li gew ippresentati fid 9 ta' April 2013.

Ra illi fit 22 ta' Mejju 2013 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tas-socjeta rikorrenti ippresentata fil 21 ta' Awissu 2013.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentati fl-14 ta' Ottubru 2013.

Ra illi fil-15 ta' Lulju 2015, wara illi l-Bord kif kompost ha konjizzjoni tal-process iddifferixxa l-kawza odjerna ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil 25 ta' Mejju 2011, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 4 ta' Mejju 2011 in rigward ta' bicca art li tinstab iz-Zurrieq fi Triq San Pawl, tal kejl ta' madwar sitt mija u erbgha u sebghin metri kwadri (674 mk) li tmiss mill-grigal, mill-majjistral u mill-lbic ma toroq pubblici.

Jirrizulta illi, precedentement, kienet giet pubblikata Dikjarazzjoni mill-President ta' Malta datata **6 ta' April 1990**, liema pubblikazzjoni saret permezz ta' Avviz Nru 233 li dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tat 12 ta' April 1990, li kienet tirrigwarda l-akkwist ta' l-istess art meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta illi fit-28 ta' Novembru 2011 intbghatet Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u l-intimat gharraf lis-socjeta rikorrenti illi ghall-art fuq indikata kien qed jigi lilha offrut, ghall-utile

dominium ta' l-istess art, is-somma ta' mija u dsatax0il elf, mitjen u erbgha u hamsin Euro (€119,254).

Jirrizulta illi fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi, s-socjeta rikorrenti niedet il-proceduri odjerni fejn ikkontestat il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u sahqet illi l-kumpens gust illi ghandu jithallas kien ta' disgha mija u sebgha u tletin elf, hames mija u sebgha u tmenin Euro u tnejn u disghin centezmu (€937,587.92)

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fl-10 ta' Settembru 2012 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fl-20 ta' Novembru 2012.

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

> *"Kif jirrizulta mill-atti, ir-rikorrent gie notifikat bill-intimat b'Ittra Ufficjali fit 3 ta' Dicembru 2011 illi ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art li tinsab iz-Zurrieq fi Triq San Pawl tal-kejl ta' madwar 674 metri kwadri li tmiss mill-Grigal, mill-Majjistral u mill-Lbic ma' toroq pubblici jew irjieh verjuri li tidher immarkata bil-kulur ikhal u mmarkata bhala Plot nru 1 fuq il-pjanta L.D. 22/90 skond l-Avviz Nru 487 ippubblikat fil-Gazetta tal-Gvern tal-25 ta' Mejju 2011, l-intimat kien qed joffri kumpens ta' mija u tletin elf Euro (€130,000) skond stima tal-Perit Carmen V Sutton a bazi tal-1 ta' Jannar 2015 li qieset l-art bhala fabbrikabbli (fol 37/39) u minnhom mija u dsatax-il elf, mitjen u erbgha u hamsin euro (€119,254) lir-rikorrenti ghall-utile dominju. Fit 12 ta' April 1990,, kienet harget Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra.*
>
> *Ir-rikorrent iddikjara li huwa qed jikkontesta dana il-kumpens offrut mill-intimat u minflok talab is-somma ta' disa mija u sebgha u tletinelf, hames mija u sebgha u tmenin Euro u tnejn u disghin centezmu (€937,587.92) skond stima tal-Perit Adrian Fazon datata 7 ta' Dicembru 2011 ibbazata fuq sentenzi tal-Bord tal 5 ta' Gunju 2008 li ttrattaw art fi Smart City, Kalkara, fejn uza r-rata kurrenti ghall propjeta fl-1 ta' Jannar 2005 minghajr ebda limitazzjoni ta' zvilupp daqs li kieku setgha jsir zvilupp ta' appartamenti.*
>
> *Huwa pacifiku illi l-art fil-kwistjoni ghandha tigi kklassifikata bhala art fabrikabbli fit-termini ta' Artikolu 18(1) tal-Kap 88 billi fid-data tat-tehid tat-12 ta' April 1990 dina l-art kienet tinsab fl-ischeme skond il-Provvedimenti temporanji tal-1988.*
>
> *Illum l-art fil-kwistjoni tikkonsisti f'parti minn gnien pubbliku qalb bini residenzjali. Fil-Provveimenti Temporanji tal-1988, il-propjeta fil-kwistjoni hija indkata bhala Green Area f'zona residenzjali iccirkondata bi tlett toroq: Triq San Pawl min-Nofsinhar, Triq Frangish Zahra mill-Punent u Triq De Mello mit-Tramuntana. Ghalhekk, fit-termini ta' Artikolu 18(2) tal-Kap 88, l-uniku zvilupp li setgha jsir fuq l-art fil-kwistjoni huwa dak ta' gnien ghal skopijiet rekreattivi. Fil-fatt inhareg permess mill-MEPA referenza PA 4917/03 u PA0112/05 ghal 'Demolition of existing building and proposed public garden at St Paul's Street, Zurrieq' a bazi tal-istess Provvedimenti temporanji tal-1988.*
>
> *Il-partijet jaqblu li l-istima ghandha tkun ibbazata fuq id-data tal-1 ta' Jannar 2005. Oltre minn hekk, skond Artikolu 18(A) tal-Kap 88:*
>
> *(a) Fl-1 ta' Jannar 2005 din il-propjeta kienet fil-process li tigi akkwistata in segwitu ghad-Dikjarazzjoni tal-President tat 12 ta' April 1990*

(b) Qabel il 5 ta' Marzu 2003 kienet inharget Dikjarazjoni tal-President taht l-Artikolu 3 tal-Kap 88

(c) Ma jirrizultax li kien inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 oltre dak tat 28 ta' Novembru 2011.

Ghalhekk, skond l-istess Artikolu 18(A) tal-Kap 88, l-esponenti qed jikkunsidraw il-valur tal-art fl-1 ta' Jannar 2005.
Ghalkemm fir-rikors promotur, is-socjeta rikorrentiq ed tallega li din il-propjeta hija propjeta esklussiva taghha, l-esponenti qed jikkunsodraw biss l-Utile Dominju favur l-istess socjeta rikorrenti skond l-Avviz ta' Ftehim.

Skond sentenzi recenti ta' dana il-Bord tal-31 ta' Ottubru 2012 (Rik Nru 25/07 u 26/07) inghata kumpens ghal art li ttiehdet ghat-twessiegh ta' triq San Andrija fiz-Zurrieq – li tinsab biss madwar 250metru mill-art fil-kwistjoni – ta' madwar €830. Kull metru kwadru, pero ibbazati fuq notifiki tal-Ittri Ufficjali tal-25 ta' April 2007.

*L-esponenti Membri Teknici ikkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disopisozzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet 9Kap 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 fl-<u>1 ta' Jannar 2005</u>, ikkunsidrata fabrikabbli fl-istat li kienet meta ttiehdet il-Gvern fit 12 ta' April 1990 bhala green area ghal skopijiet rikreattivi f'zona residenzjali, jammonta ghal **<u>erbgha mija u erbgha u ghoxrin elf, sitt mija u ghoxrin Euro (€424,620)</u>**, ekwivalenti ghal sitt mija u tletin Euro kull metru kwadru (€630/mk).*

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

'Fil-kaz odjern, l-art stmajniha €630 kull metru kwadru flok €830 kull metru kwadru skond sentenzi citati, billi dawn is-sentenzi jittrattaw art li ttiehdet ghat-twessiegh ta' triq u bbazati fuq l-istima fil 25 ta' April 2007 mentri r-rikors odjern jittratta art li ttiehdet ghal gnien pubbliku u bbazata fuq l-istima tal-1 ta' Jannar 2005

…

*Naqblu li kieku l-art ma tintuzax bhala gnien jew toroq **<u>u</u>** jekk jigu skartati wkoll il-Provvediment Temporanji tal-1988, is-sidien kien ikollhom dritt jizviluppaw l-art f'basement, tlett sulari u penthouse. Madanakollu, ghandu jigi wkoll ikkunsidrat li s-sidien ikollhom bzonn art sabiex tipprovdilhom access ghall-istess zvilupp u kif ukoll illi fl-1990, ma setghax isir penthouse"*

Dana il-Bord, wara illi ezamina fir-reqqa ir-rapporti tal-abbli Esperti Teknici tieghu u d-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.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies bhala **art fabrikabbli**, intiza sabiex tinbena gnien pubblika fuqha.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-12 ta' April 1990, ossija d-data tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta illi sar fit 12 ta' April 1990 u dana abbazi tad-Diposizzjonijiet Tranzitorji stabbiliti fl-Artikolu 7 (2) (a) tal-Att XI tal-2002.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' erbgha mija u erbgha u ghoxrin elf, sitt mija u ghoxrin Euro (€424,620)

- L-imghax ghandu jiddekorri mis-26 ta' April 1990.

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 kif deskritti fl-avviz fis-somma ta' erbgha mija u erbgha u ghoxrin elf, sitt mija u ghoxrin Euro (€424,620).

Jordna lill-Kummissarju tal-Artjiet sabiex ihallas kumpens lill-intimati kif deskritti fl-avviz is-somma ta' erbgha mija u erbgha u ghoxrin elf, sitt mija u ghoxrin Euro (€424,620), oltre l-imghax lilhom spettanti a tenur ta' l-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 fejn ghandu jigi puntwalizzat illi l-Kummissarju ha pussess ta' l-art in kwistjoni fis-12 ta' April 1990.

L-Imghax huwa kalkolabbli mis-12 ta' April 1990.

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 bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur