Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta’ nhar l-Erbgha tlieta u ghoxrin (23) ta’ Novembru 2016

Rikors Numru 7/14 FDP

B&B Property Development Company Limited
(C 1329)

Vs

Kummissarju ta’ l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fil-11 ta' Marzu 2014 fejn gharrfu illi permezz ta' Att Gudizzjarju datat 14 ta' Frar 2014 gew notifikati b’kopja ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 937 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta’ Settembru 2010 u gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' ghaxart elef, disgha mija u tmienja u hamsin Euro u hamsa u sittin centezmu (€10,958.65) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Fgura/Haz-Zabbar, tal-kejl ta' cirka 1502 metri kwadri, li tmiss mil-Lbic ma' propjeta tal-Gvern u mit-Tramuntana u l-Lvant ma’ toroq pubblici, li hija mmarkata bil-kulur ahmar, Nru 13 fuq il-pjanta PD 2009_385B u meqjusa bhala agrikola.

Ir-rikorrenti, gharrfu illi huma ma kienux qed jaccettaw il-valur offrut u sahqu li l-valur ta' l-art kellu jkun ta' sitta u erbghin elf, sitt mija u tnejn u tmenin Euro u sittax-il centezmu (€46,682.16) kif stmat mill-Perit taghhom Adrian Falzon.

Ghalhekk talbu lill-Bord jiffissa l-kumpens xierqa dovut lilhom.

Ra l-Ittra Ufficjali datata 14 ta' Frar 2014 (fol 3), l-Avviz Nru 937 ippubblikat fit-13 ta' Settembru 2010 fil-Gazzetta tal-Gvern (fol 5) u l-Istima tal-Perit Adrian Falzin datata 1 ta' Frar 2013 (fol 8).

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fl 20 ta' Marzu 2014 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fl-4 ta' Gunju 2014 il-Bord appunta lill-Periti Joseph Briffa u Godwin Abela sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda ta' **Norman Buckle** moghtija fl-14 ta' Novembru 2014.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Adrian Falzon** moghtija fl-20 ta' Mejju 2015.

Ra illi fl-20 ta' Mejju 2015 is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Ra n-nota ta' l-intimat ippresentata fl-14 ta' Ottubru 2015 fejn esebixxa d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta (fol 24), l-Istima tal-Perit Fred H Valentino datata 21 ta' Jannar 2010 (fol 25), l-Avviz nru 937 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat 13 ta' Settembru 2010 (fol 26) u l-Ittra Ufficjali datata 14 ta' Frar 2014 (fol 29).

Ra illi fl-14 ta' Ottbru 2015 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u ghalhekk il-Membri Teknici setghu jirrelataw fuq il-provi migbura.

Ra ir-relazzjoni tal-Membri Teknici ppresentata fid-9 ta' Dicembru 2015. (fol 31)

Ra illi d-domandi in eskussjoni ma sarux u illi fit-13 ta' April 2016 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijet finali.

Ra is-sottomissjonijiet tas-socjeta rikorrenti ippresentati fit 8 ta' Gunju 2016.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentati fit 12 ta' Ottubru 2016.

Ra illi fit 12 ta' Ottubru 2016 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fit-13 ta' Settembru 2010, permezz ta' Avviz Nru 937 li deheret fil-Gazzetta tal-Gvern, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 30 ta' Awissu 2009 fejn gie dikjarat illi l-art meritu tal-kaz odjern kienet mehtiega ghal skop pubbliku u, ghalhekk, kienet qed tigi akkwistata b'xiri assolut, ghal liema akkwist l-intimat iddikjara illi l-kumpens offrut kellu jkun ta' ghaxart elef, disgha mija u tmienja u hamsin Euro u hamsa u sittin centezmu (€10,958.65).

Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 14 ta' Frar 2014, l-intimat gharraf lir-rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrent, ipproceda biex beda il-proceduri odjerni fis-11 ta' Marzu 2014 fejn qed jitlob kumpens ta' sitta u erbghin elf, sitt mija u tnejn u tmenin Euro u sittax-il centezmu (€46,682.16).

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Joseph Briffa u l-Perit Godwin Abela, ippresentaw ir-rapport taghhom fid 9 ta' Dicembru 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"L-esponenti rreferew ghal Pjan Lokali approvat fis-sena 2006 fejn l-art in kwistjoni giet meqjusa bhala District Park skond il-Police SMIA 12 formanti parti mis-South Malta Local Plan fejn l-art in kwistjoni, murija bil-vlegga hamra fuq il-Zabbar (Urban South) Police Map ZA2, giet inkluza f'zona gall-uzu rekrejattiv b'forom ta' zvilupp ikkontrollat u ghal fini ta' titjieb tal-ambjenti u uzu rekrejattiv.*

L-esponenti jirrilevaw illi meta gie ippubblikat l-Avviz ghall-espropriazzjoni tal-art inkwistjon, u cioe fit 13 ta' Settembru 2010, il-Pjan Lokali hawn fuq imsemmi kien diga approvat u sar Ligi w ghaldaqstant l-art in kwistjoni kienet diga giet identifikata bhala District Park if hawn fuq deskritt.

L-esponenti membri jidhrilhom illi t-talba tar-rikorrenti ghal kumpens b'rata ta' €31.08 kull metru kwadru hija kompletament gustifikata meta wiehed iqis il-kunsiderazzjonijet hawn fuq elenkati.

L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita', il-fatt li ghalkemm din l-art tinsab barra miz-zona ta' zvilupp, hija intiza ghall-uzu rekrejattiv skond il-Policy tal-MEPA SMIA 12 u d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u bhala rizultat huma tal-opinjoni li l-valur gust li din il-bicc' art kienet iggib fis-suq kieku mibjugha bhala libera w franka minn sidha volontarjament fit 13 ta' Settembru 2010 huwa ta' sitta u erbghin elf, sitt mija u tnejn u tmenin Euro u sittax-il-centezmu, u dan ibbazat fuq ir-rata ta' €31.08 kull metru kwadru."

Jirrizulta illi ma saru ebda domandi in eskuzzjoni lill-abbli Periti tal-Bord u, il-Bord, wara illi ha konstatazzjonijet tal-provi kollha kif prodotti quddiemu, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies bhala **art agikola**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa t-**27 ta' Settembru 2010**, ossija erbghatax-il gurnata mid-data tal-publikazzjoni, a tenur ta' l-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **sitta u erbghin elf, sitt mija u tnejn u tmenin Euro u sittax-il-centezmu (€46,682.16)**, u dan ibbazat fuq ir-rata ta' €31.08 kull metru kwadru.
- L-imghax ghandu jiddekorri mis-**27 ta' Settembru 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 kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija bicca art fil-Fgura/Haz-Zabbar, tal-kejl ta' cirka 1502 metri kwadri, li tmiss mil-Lbic ma' propjeta tal-Gvern u mit-Tramuntana u l-Lvant ma' toroq pubblici, li hija mmarkata bil-kulur ahmar, Nru 13 fuq il-pjanta PD 2009_385B, bhala agrikola;

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti sitta u erbghin elf, sitt mija u tnejn u tmenin Euro u sittax-il-centezmu (€46,682.16), u dan ibbazat fuq ir-rata ta’ €31.08 kull metru kwadru.

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mis-27 ta' Settembru 2010 skond il-Ligi.

L-ispejjez tal-kawza odjerna ghandhom ikunu a kariku ta’ l-intimat.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur