Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 16/14 FDP

L-Avukat Dr Peter Caruana Galizia (ID 30056M) ghan-nom ta’ Michael Briffa, Derek Briffa u Geraldine sive Paula Briffa

Vs

Kummissarju ta’ l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fl-24 ta' Ottubru 2014 fejn gharraf illi permezz ta' Att Gudizzjarju datat 15 ta' Ottubru 2014 gew notifikati b’kopja ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 965 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-9 ta’ Ottubru 2013 fejn gie mgharraf illi l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' sitta u ghoxrin elf, mitejn u hamsa u sebghin Euro (€26,275) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f’Bahar ic-Caghaq, limiti tan-Naxxar, tal-kejl ta’ cirka 1,278 metri kwadri, kif murija fuq il-pjanta PD 2013_2016.

Ir-rikorrenti, gharrfu illi huma ma kienux qed jaccettaw il-valur offrut u sahqu li l-valur ta' l-art kellu jkun ta' mitejn u wiehed u tmenin elf, u mija u sittin Euro (€281,160), bir-rata ta’ €220 kull metru kwadru kif stmat mill-Perit taghhom, il-Perit Elena Borg Costanzi.

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

Ra l-Ittra Ufficjali datata 15 ta' Ottubru 2014 (fol 3), l-Avviz Nru 965 ippubblikat fid-9 ta' Ottubru 2013 fil-Gazzetta tal-Gvern (fol 5) u r-rapport tal-perit Elena Borg Costanzi datat 17 ta’ Ottubru 2014 (fol 8).

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fl 1 ta' Dicembru 2014 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Elena Borg Costanzi** moghtija fl-14 ta’ Jannar 2015.

Ra illi fl-14 ta' Jannar 2015 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra illi fl 14 ta' Jannar 2015 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

Ra n-nota ta' l-intimat ippresentata fil-15 ta' April 2015 fejn esebixxa d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta (fol 26) u l-Istima tal-Perit Fred H Valentino datata 28 ta' Gunju 2013 (fol 27).

Ra illi fil-15 ta' April 2015 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u ghalhekk il-Membri Teknici setghu jirrelataw fuq il-provi migbura.

Ra in-nota b'konvenju ta' art adjacenti ghall-art meritu tal-kawza odjerna ppresentata fis 17 ta' Lulju 2015, liema konvenju ggib id-data tas 27 ta' Mejju 2015.

Ra ir-relazzjoni tal-Membri Teknici ppresentata fis-7 ta' Ottubru 2015. (fol 38)

Ra d-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ippresentati fid 19 ta'Ottubru 2015 (fol 46), li rrispondew fit 18 ta' April 2016 (fol 57).

Ra d-domandi in eskussjoni tal-intimat ippresentati fid 18 ta' Novembru 2015 (fol 50), li rrispondew fit 12 ta' Frar 2016 (fol 52).

Ra illi r-rikorrenti ippresenta kuntratt ta' l-art illi dwarha kien gia ppresneta konvenju, fit 8 ta' Gunju 2016. (fol 66)

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 b'Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 965 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-9 ta' Ottubru 2013 l-intimat gharraf illi kien qieghed jakkwista b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Bahar ic-Caghaq, limiti tan-Naxxar, tal-kejl ta' cirka 1,278 metri kwadri, kif murija fuq il-pjanta PD 2013_2016, u kien qieghed joffri kumpens ta' sitta u ghoxrin elf, mitejn u hamsa u sebghin Euro (€26,275).

Jirrizulta illi r-rikorrenti, permezz tal-proceduri odjerni,gharrfu illi huma ma kienux qed jaccettaw il-valur offrut u sahqu li l-valur ta' l-art kellu jkun ta' mitejn u wiehed u tmenin elf, u mija u sittin Euro (€281,160), bir-rata ta' €220 kull metru kwadru kif stmat mill-Perit taghhom, il-Perit Elena Borg Costanzi.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Alan Saliba u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom fis 7 ta' Ottubru 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"PUNT 1 – KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni ttiehdet ghall-formazzjoni ta' Traffic Peninsula' u ftuh ta' triq gdida minn Triq il-Kosta (quddiem is-'Splash and Fun*

Park') taghti ghal Triq San Gwann Evangelista. Skond is-'Central Malta Local Plan' mahrug mill-MEPA fl-2006, din l-art tinsab barra mill-limiti ta' skema ta' bini u skedata bhala 'Junction Improvement and Road Access' (Triq Gdida) u parti bhala 'Green Area' (Traffic Peninsula) kif fil-fatt gie approvat bil-permess 03883/08. Ghalhekk, fit-termini ta' Artikolu 17 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) din l-art tikkwalifika bhala art agrikola. Madanakollu, din l-art tmiss ma' Triq il-Kosta mill-Grigal u f'parti zghira minnha mad-'Development Boundary' u ma villa ts' terzi mix-Xlokk. Ghalhekk, ghalkemm agrikola, dawn il-faturi qed jigu kkunsidrati f'din l-istima. L-esponenti ma jikkunsidrawx li ghandha tigi kkunsidrata wkoll ir-'Rutal Policy and Design Guidance' billi l-art fil-kwistjoni ttiehdet fid 9 ta' Ottubru 2013 mentri din il-'Policy' harget wara, fit 22 ta' Awissu 2014.

PUNT 2 – DATA TAL-ISTIMA: Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta gie notifikat l-Att Gudizzjarju tal-15 ta' Ottubru 2014, billi r-Rikorrenti wiegbu ghal dan l-Att Gudizzjarju fl-24 ta' Ottubru 2014, l-esponenti qed jikkunsidraw illi fit-termini tal-Ordinanza, il-valur tal-art ghandu jkun skond kif ikun f'Ottubru 2014.

PUNT 3 – KONVENJU: Ir-rikorrenti ppresentaw konvenju datat 22 ta' Mejju 2015 li permezz tieghu gie miftiehem li jinbiegh id-Dirett Dominju tal-villa dajacenti hawn fuq imsemmija flimkien mal-art adjacenti ghall-istess villa (bil-kejl ta' 83 metri kwadri) bil-prezz ta' €400 kull metru kwadru. Din l-art adjacenti tifforma parti minn art akbar li minnha ttiehdet l-art fil-meritu ta' dan ir-rikors. Madanakollu, l-art soggetta ta' dan il-konvenju tmiss mal-bini ghat-tul kollu tghha u hekk kif issa tapplika ir-'Rural Policy and Design Guidance' (li ma kienetx tapplika meta ttiehdet l-art in kwistjoni), allura din l-art soggetta fl-istess konvenju ghandha certu potenzjal ta' zvilupp kuntrarjament ghall-art in ezami.

STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinana dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u bhala rizultat huma tal-opinjoni li l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera w franka minn sidha volontarjament f' Ottubru 2014 jammonta ghal mija u tlieta u hamsin elf u tlett mija u sittin Euro (€153,360), ekwivalenti ghal mija u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€120/mk)"

Ra illi, fuq domandi in eskussjoni ta' l-intimat, dwar l-uzu possibbli tal-art kieku ma kienx hemm l-espropriazzjoni, jghidu s-segwenti:

Kieku din l-art ma ttehdietx ghal skop pubbliku, minbarra ghal skopijiet agrikoli, setghet tintuza bhala gnien inkluz ukoll 'swimming pool' ghar-rikrejazzjoni separatament jew ancillari ma' propjeta adjacenti. Mhux eskluz ukoll li fuq din l-art jinhargu permessi ta' natura kummercjali tenut kont tal-vicinanza tal-propjeta ghal stabbilimenti simili.

Ra illi, fuq domandi in eskussjoni tar-rikorrenti, dwar kif wasslu ghal-valur ta' l-istima, jghidu s-segwenti:

Kif ghidna f'paragrafu 4 tar-rapport, l-istima tar-rikorrent ta' €220 kull metru kwadru hija bbazata fuq 'policy' mahruga mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent li harget <u>wara</u> li din l-art ittiehdet mill-Awtorita' kompetenti u ghalhekk ma tapplikax ghall-kaz odjern. Ahna kkunsidrajna l-fatturi l-ohra dwar il-posizzjoni tal-art u l-vicinanza taghha mal-bini tant li kkalkulajna kumpens li huwa madwar erba darbiet aktar minn art purament agrikola.

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-**23 ta' Ottubru 2013**, 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' **mija u tlieta u hamsin elf u tlett mija u sittin Euro (€153,360)**, ekwivalenti ghal mija u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€120/mk).
- L-imghax ghandu jiddekorri mis-**23 ta' Ottubru 2013**.

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 f'Bahar ic-Caghaq, limiti tan-Naxxar, tal-kejl ta' cirka 1,278 metri kwadri, kif murija fuq il-pjanta PD 2013_2016, bhala agrikola;

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti **mija u tlieta u hamsin elf u tlett mija u sittin Euro (€153,360)**, ekwivalenti ghal mija u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€120/mk).

Imghax ghandu jiddekorri mit-23 ta' Ottubru 2013 skond il-Ligi.

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 mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur