Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha tmintax (18) taʼ Jannar 2017

Rikors Numru 10/14 FDP

Seaview Construction Limited
(C 10715)

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mis-socjeta rikorrenti fl-10 ta' April 2014 fejn gharraf illi permezz ta' Att Gudizzjarju datat 17 ta' Marzu 2014 gew notifikati b'kopja ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 1081 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-31 ta' Ottubru 2013 fejn gie mgharraf illi l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' sebat elef u tmein minn Euro (€7,800) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Hal-Ghaxaq, tal-kejl ta' cirka 782 metri kwadri, litmiss mill-Lbic ma' propjeta tal-eredi ta' Joseph Bonello u mill-Grigal u mix-Xlokk ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, kif murija fuq il-pjanta PD 2009_472, bin-numru 19A.

Ir-rikorrenti, gharrfu illi huma ma kienux qed jaccettaw il-valur offrut u sahqu li l-valur ta' l-art kellu jkun ta' mija u erbat elef, sebgha mija u tmienja u tmenin Euro (€104,788) kif stmat mill-Perit taghhom, il-Perit Mariello Spiteri.

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

Ra l-Ittra Ufficjali datata 17 ta' Marzu 2014 (fol 3), l-Avviz Nru 1081 ippubblikat fil-31 ta' Ottubru 2013 fil-Gazzetta tal-Gvern (fol 5) u r-rapport tal-Perit Mariello Spiteri datat 2 ta' April 2014 (fol 9).

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fid 29 ta' April 2014 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fl-4 ta’ Gunju 2014 il-Bord appunta lill-Periti Edgar Caruana Montalto u Danica Mifsud sabiex jassistuh.
Ra l-affidavit tal-**Perit Mariello Spiteri** ippresentat fid-19 ta’ Novembru 2014.

Ra illi fid 19 ta’ Novembru 2014 is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi.

Ra n-nota ta' l-intimat ippresentata fl-14 ta' Jannar 2015 fejn esebixxa d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta (fol 21) u l-Istima tal-Perit Joseph Spiteri datata 3 ta' Lulju 2013 (fol 22), il-pjanta tal-art (fol 23) u s-site plan ta’ l-art (fol 24).

Ra illi fl-14 ta’ Jannar 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 li taghha l-Bord ha konjizzjoni fil-15 ta' April 2015. (fol 26)

Ra d-domandi in eskussjoni ta’ l-intimat ippresentati fit 12 ta’ Gunju 2015 (fol 32), li rrispondew fit 3 ta’ Dicembru 2015 (fol 45).

Ra d-domandi in eskussjoni tar-rikorrent ippresentati fil 21 ta’ Ottubru 2015 (fol 42), li rrispondew fid 9 ta’ Marzu 2016 (fol 50).

Ra illi r-rikorrenti, permezz ta’ nota ppresentata fis 27 ta’ April 2016, ippresenta nota bi tlett kuntratti differenti ta’ artijiet fil-vicinanzi. (fol 49)

Ra is-sottomissjonijiet tas-socjeta rikorrenti ippresentati fit 12 ta’ Ottubru 2016.

Ra is-sottomissjonijiet ta’ l-intimat ippresentati fit 23 ta’ Novembru 2016.

Ra illi fit 23 ta’ Novembru 2016 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum

Ikkunsidra

Jirrizulta illi b’Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 1081 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-31ta’ Ottubru 2013 l-intimat gharraf illi kien qieghed jakkwista b’titolu ta’ xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f’Hal-Ghaxaq, tal-kejl ta’ cirka 782 metri kwadri, litmiss mill-Lbic ma’ propjeta tal-eredi ta’ Joseph Bonello u mill-Grigal u mix-Xlokk ma’ triq pubblika jew irjieh verjuri, kif murija fuq il-pjanta PD 2009_472, bin-numru 19A, u kien qieghed joffri kumpens ta' sebat elef u tmein minn Euro (€7,800).

Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti, permezz tal-proceduri odjerni, gharrfet illi hija ma kienietx qed taccetta il-valur offrut u sahqet li l-valur ta' l-art kellu jkun ta' mija u erbat elef, sebgha mija u tmienja u tmenin Euro (€104,788) stmat mill-Perit taghha, il-Perit Mariello Spiteri.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Edgar Caruana Montalto u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *“Huma kkunsidraw dan kollu, u wara li rreferu ghall-pjan lokali ta’ zvilupp skond il-MEPA fejn l-art in kwistjoni tinsab hija kklassifikata barra milliskema tal-izvilupp, applikaw id-disposizzjonijiet tal-Ordinana dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-*

Ligijiet ta' Malta) u partikolarment 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-propjeta' ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola ghal-finijiet tal-Ligi u, wara li ikkunsidraw il-lokalita' tal-istess art, jidhrihom li il-kumpens dovut lir-rikorrenti abazi tal-1 ta' Jannar 2005 ghandu jigi iffissat ghas-somma ta' tlieta u ghoxrin elf, erbgha mija u sittin Euro (€23,460), ekwivalenti ghal tletin Euro (€30) kull metru kwadru."

Ra illi, fuq domandi in eskussjoni ta' l-intimat, l-Membri Teknici sahqu illi wasslu ghall-konkluzjonijiet taghhom wara illi raw id-dokumentazzjoni kollha u accedew fuq il-post u kkonfermaw illi l-art ma ghandha ebda potenzjal peress illi qed titqies bhala wahda agrikola.

Ra illi, fuq domandi in eskussjoni tas-socjeta rikorrenti, dwar jekk l-art hijiex parti mir-rationalisation process tal-MEPA, huwa insistew illi l-art meritu tal-kawza odjerna ma taghmilx parti minn tali process u ghalhekk kellha titqies bhala art 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-**14 ta' Novembru 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' **tlieta u ghoxrin elf, erbgha mija u sittin Euro (€23,460)**, ekwivalenti ghal tletin Euro (€30) kull metru kwadru.
- L-imghax ghandu jiddekorri mil-**14 ta' Novembru 2013**.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jilqa t-talbiet tas-socjeta rikorrenti kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija bicca art f'Hal-Ghaxaq, tal-kejl ta' cirka 782 metri kwadri, litmiss mill-Lbic ma' propjeta tal-eredi ta' Joseph Bonello u mill-Grigal u mix-Xlokk ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, kif murija fuq il-pjanta PD 2009_472, bin-numru 19A, bhala **agrikola**;

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lis-socjeta rikorrenti **tlieta u ghoxrin elf, erbgha mija u sittin Euro (€23,460)**, ekwivalenti ghal tletin Euro (€30) kull metru kwadru.

Imghax ghandu jiddekorri mil-14 ta' Novembru 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 mis-socjeta rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur