# Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

## Magistrat Francesco Depasquale

**Seduta taʼ nhar l-Erbgha hamsa (5) taʼ Lulju 2017**

**Rikors Numru 2/15 FDP**

**John Mary Micallef (ID 580777M) u Claire Micallef (ID 505677M)**

**Vs**

**Kummissarju ta' l-Art u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita tal-Artijiet**

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fil-11 ta' Frar 2015 fejn gharrfu is-segwenti:

Illi huma ghadhom kif gew notifikati b'att gudizzjarju bid-data 19 ta' Jannar, 2015, li permezz tieghu 1-intimat offra lill-esponenti s-somma ta' hames t'elef u tlieta u sebghin Euro (Euro 5,073.00) ghal xiri assolut, bhala libera u frank, ta' bicca art fin-Naxxar tal-kejl ta' tliet mija u disgha u ghoxrin metru kwadru (329m2), li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma' Triq is-Seneskalk u mil-Lbic ma' propjeta" ta' John Mary Micallef u ohrajn jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar tuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin- numri elfejn u tnax, underscore, tmien mija u tnejn u sebghin (P.D. No. 2012_872), ghall-finijiet ta' 1-Ordinanza Dwar 1-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi 1-esponenti mhumiex qed jaccettaw din 1-offerta u qieghdin jindikaw kumpens xieraq dovut huwa tlett mija u hamsa u hamsin elf Ewro (€355,000) u dan skond parir professjonali li nghatalhom mill-Perit Paul Camilleri

Illi di piu l-perit ta' 1-esponenti kkonferma illi dak li ttiehed mill-intimat minghand 1-esponenti jammonta ghall-art tal-kejl ta' tliet mija u sitta u hamsin metru kwadru (356m2) u mhux ghall-kejl ta' tliet mija u disgha u ghoxrin metru kwadru (329m2).

Ghaldaqstant, 1-esponenti talbu lil dan il-Bord jiddetermina 1-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk id-direttivi kollha necessarji a tenur ta' 1-Artiklu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta; u dan anke wara li jigi stabbilit il-kejl ezatt ta' 1-art espropjata.

Ra l-Ittra Ufficjali mibghuta a tenur ta' l-Artikolu 22 tal-Kap 88 mibghtuha fit 19 ta' Jannar 2015 (fol 3), l-Avviz Nru 557 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Gunju 2014 (fol 5) u l-istima tal-Perit Paul Camilleri datata 11 ta' Frar 2015 (fol 9) flimkien ma' dokumentazzjoni ohra.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fil 11 ta' Marzu 2015 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fl 20 ta' Mejju 2016 il-Bord appunta lill-Periti Joseph Briffa u Edgar Caruana Montalto sabiex jassistuh.

Sema x-xhieda tal **Perit Paul Camilleri**, moghtija fl 14 ta' Ottubru 2015 u fit 18 ta' Novembru 2015.

Ra illi fit 18 ta' Novembru 2015 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit 13 ta' April 2016 xehed il-**Perit Stefan Scotto**, prodott mill-intimat, illi esebixxa wkoll tlett pjanti (fol 34-36).

Ra illi fit 13 ta' April 2016 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi u ghalhekk il-Bord stieden lill-Membri Teknici sabiex jirredigu r-rapport taghhom.

Ra illi fl-14 ta' Settembru 2016 il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom. (fol 39

Ra illi fiz-zmien moghti ghall-presentata ta' domandi in eskussjoni, l-intimat ippresenta d-domandi tieghu fit 23 ta' Novembru 2016, ghall-liema domandi l-Membri Teknici rrispondew fit 18 ta' Jannar 2017 (fol 45 u 47).

Ra illi fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2017 il-Bord laqa t-talba tar-rikorrent illi l-atti odjerni tal-Kummissarju tal-Art jigu assunti mill-Awtorita tal-Artijiet stabbilita a tenur ta' l-Kap 563 tal-Ligjiet ta' Malta intitolat Att Dwar l-Awtorita' Tal-Artijiet,

Ra illi, stante illi s-sidien ma' talbux illi l-proceduri odjerni jigu decizi skond id-disposizzjoni tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta intitolat Att Dwar Artijiet tal-Gvern illi dahal in vigore fil-25 ta' April 2017, a tenur ta' l-Artikolu 78 ta' l-istess Kap 573 il-proceduri odjerni "ghandhom jkunu regolati bil-ligijiet sostantivi li kienu fis-sehh qabel il-bidu fis-sehh" tal-Att 573, jigifieri a tenur ta Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal-Skopijiet Pubblici (Kap 88).

Ra illi fl-24 ta' Mejju 2017 ir-rikorrent iddikjara illi, minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi dritt iehor illi jista jkollu, f'dana l-stadju ma kienx qieghed jinsisti fuq il-kejl ta' l-art u kien qieghed jistrieh mal-kejl ta' 329 metri kwadri kif indikat mill-intimat.

Ra illi fl-24 ta' Mejju 2017 il-partijiet qablu illi l-kawza setghet tithalla ghas-sentenza ghallum.

**Ikkunsidra**

Jirrizulta illi fis-26 ta' Mejju 2014, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta sussegwentement ippubblikat permezz tal-Avviz Nru 557 fil-Gazzetta tal-Gvern tal 11 ta' Gunju 2014, gie dikjarat illi bicca art fin-Naxxar tal-kejl ta' tlett mija u disgha u ghoxrin (329) metri kwadru, li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma Triq is-Seneshalk u mill-Lbic ma' propjeta' ta' John Mary Micallef u ohrajn, jew irjieh verjuri, kienet mehtiega ghal skop pubbilku u ghalhekk kienet ser tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank, ghal liema art, l-awtorita' kompetenti kienet qieghda toffri l-kumpens ta' hamest elef u tlieta u sebghin Ewro (€5,073).

Jirrizulta illi l-esponenti mhux qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma ta' tlett mija u hamsa u hamsin elef Euro (Euro 355,000).

Jirrizulta illi r-rikorrent kien qieghed jikkontendi illi l-kejl attwalment mehud kien ts' 356 metri kwadri u mhux 329 metri kwadri kif indikat fl-Avviz.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Joseph Briffa u l-Perit Edgar Caruana Montalto, ippresentaw ir-rapport taghhom fl-14 ta' Settembru 2016 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *Huma ikkunsidraw dana kollu, u wara li irriferu ghall-pjani lokali ta'zvilupp skond il-MEPA fejn l-art inkwestjoni tinsab hija kklassifikata barra mil-iskema tal-izvilupp, applikaw id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap.88 tal-Ligijiet ta'Malta), u partikolarment l-Artikoli 18 u 18A,u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola ghal finijiet tal-Ligi, u wara li ikkunsidraw il-lokalita tal-istess art jidhrilhom li il-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jigi iffissat ghas-somma kif indikat hawn taht.*
>
> *Il-kumpens skont il-kobor kif imnizzel fil-gazzetta tal-gvern (329 metri kwadri) ghandu jigi iffisat ghas-somma ta' sbatax il-elf, tnejn u erbghin ewro u ghoxrin centezmu. (EUR 17,042.20)*
>
> *Il-kumpens skont il-kobor li qed jghidu ir-rikorrenti (356 metri kwadri) ghandu jigi iffisat*
> *ghas-somma ta' tmintax il-elf, erbgha mija u erbghin ewro u tmenin centenzmu. (EUR 18,440.80)*
>
> *Matul l-access kien gie deciz bejn iz-zewg partijiet kellhom jiddeciedu bejniethom kemm*
> *hu l-kejl ufficjali imma huma qatt ma taw risposta u ghal daqstant qeghdin naghtu zewg*
> *valuri skond il-qisien taz-zewg partijiet.*

Ra illi, fid-domandi in eskussjoni, il-Membri Teknici ikkonfermaw illi biex waslu ghall-valutazzjoni, huma utilizzaw rata uzata mill-Periti Teknici.

Ra illi r-rikorrent, fil-verbal tas-seduta tal-24 ta' Mejju 2017, iddikjara illi kien qieghed jistrieh fuq il-kobot ta' 329 metri kwadri, minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi dritt iehor illi jista jkolliu.

Abbazi ta' dana kollu, kkunsidrat dak illi qalu l-Membri Teknici, il-Bord, wara illi ha konstatazzjonijet tal-provi kollha kif prodotti quddiemu, kif ukoll in vista tal-fatt illi ma baqax aktar kontestazzjoni fuq id-daqs tal-art, il-Bord 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 ghand jitqies bhala **art agrikola**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**25 ta' Gunju 2014**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija id-11 ta' Gunju 2014.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut tal-art bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna tal-kejl ta' 329 metri kwadri ghandu jkun ta' **sbatax il-elf, tnejn u erbghin ewro u ghoxrin centezmu. (EUR 17,042.20).**
- L-imghax ghandu jiddekorri mis-**25 ta' Gunju 2014**.

**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 art fin-Naxxar tal-kejl ta' tliet mija u disgha u ghoxrin metru kwadru (329m2), li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma' Triq is-Seneskalk u mil-Lbic ma' propjeta" ta' John Mary Micallef u ohrajn jew irjieh verjuri, li hija mmarkata bil-kulur ahmar tuq il-pjanta bl-ittri P.D. u bin- numri elfejn u tnax, underscore, tmien mija u tnejn u sebghin (P.D. No. 2012_872) bhala **agrikola**.

**Jiffissa** il-kumpens xieraq dovut lis-socjeta rikorrenti tal-art fuq indikata ghandu jkun ta' **sbatax il-elf, tnejn u erbghin ewro u ghoxrin centezmu. (€ 17,042.20)**.

**Jordna** illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-**25 ta' Gunju 2014**

**L-ispejjez** ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Awtorita 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**

**Rita Sciberras**
Deputat Registratur