# Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

## Magistrat Francesco Depasquale
**LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Rikors Numru 5/15 FDP**

**Grace Zammit (ID 987546M), Antonia Spagnol, Mary Zammit, Salvina Spiteri, Doris Debono, Alfred Pulis, Eugenio Pulis, Rita Grech, Daniela Mifsud, Annabel Sciberras, Lilian Spagnol, Joseph Pulis u Salvu Pulis.**

**vs**

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

**Seduta ta’ nhar l-Erbgha sebgha u ghoxrin (27) ta’ Settembru 2017**

Il-Bord:-

Ra r-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-17 ta’ April 2015 fejn ippremettew li gej:

> *Illi huma gew notifikati b’Ittra Ufficjali tat-18 ta Marzu 2015, mil-intimat fejn dwar I-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-ligijiet ta' Malta) irriferihom ghall avviz Numru elf mitejn u seba' u tletin (1237) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta’ Dicembru tas-sena 2013, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta bicca art Wied il-Ghajn, tal-Kejl ta' disghin metru kwadru (90m2) li fuqa hemm mibnija struttura rurali u li tmiss mit-tramuntana ma propjeta ta' Emanuel Xuereb u minn Nofsinhar u lvant ma triq pubblika jew irjieh verjuri mmarkata bl-ahmar u bhala Plott 33B fuq il-pjanta hemm ezibita bl-ittri L.D. u bin-Numru erba' u erbghin ittra B, stroke, wiehed u disghin, stroke, numru wiehed (L.D. Numru 44B/91/1) li ghall-utile dominji tal-imsemmija propjeta l-awtorita kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' elf, tliet mija u disgha u erbghin ewro (€ 1349) skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz Numru 1237 li kienet saret mil-Perit Michael Schembr A.& C.E. a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 kklassifika l-art bhala agrikola fit-termini tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta.*

*Illi l-esponenti fuq konsulenza peritali qed jistma I-art lilhom mehuda, ferm aktar, fl-ammont ta mija u sitta u hamsin elf, sitt mija u tlett ewro (€ 156,603.) u qed jirritjenu li l-offerta tal- Kummissarju tal-Artijiet bhala mhiex xierqa u gusta.*

*Illi ghaldagstant huma jitolbu bir rispett li dan I- Onorabbli Bord, jikkundanna lill-Kummissarju tal-Artijiet biex jhallas lil -esponenti is-somma ta' € 156,603 jew dik is-somma verjuri li dan Onorabbli Bord jista' jqis bhala xierqa u gusta skond il-ligi.*

Ra illi fit-3 ta' Gunju 2015, l-intimat ppresenta l-eccezzjonijet tieghu, fejn qal is-segwenti:

*Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 17 ta' April 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir- rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta' elf, tliet mija u disgha u erbghin Ewro (€1,349) lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ghax-xiri assolut ta' porzjon art f'Wied il-Ghajn tal-kejl ta' disghin metru kwadru (90 m.k.), u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' mija u sitta u hamsin, sitt mija u tliet Ewro (€156,603);*

*Illi l-esponent qieghad jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' elf, tliet mija u disgha u erbghin Ewro (€1,349) u dana skont l istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A. & C.E. fl-Avviz numru 1237 fil-Gazzetta tal- Gvern tat-18 ta' Marzu 2013 u skont it-termini tal-Kap. 88.*

*Ghaldaqstant, l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' elf, tliet mija u disgha u erbghin Ewro (€1,349) bhala kumpens gust ghall-espropriu tal-art fuq imsemmija.*

Ra illi fil-21 ta' Ottubru 2015 il-partijiet qablu illi l-kawza odjerna timxi flimkien mal-kawza 1/2002 FDP fl-istess ismijiet stante illi l-kawza odjerna tirrigwarda razzett illi kien jinsab gewwa l-art illi huwa l-meritu tal-kawza fuq imsemmija 1/2002 FDP.

Ra illi fis-17 ta' Frar 2016 il-partijiet qablu illi l-provi migbura fil-kawza 1/2002 japplikaw ghal kawza odjerna.

Ra illi fis-17 ta' Frar 2016 il-Bord appunta lill Periti Joseph Briffa u Godfrey Vella sabiex jassistuh.

Ra il-valutazzjoni tal-Perit Aronne Farrugia datata 30 ta' Settembru 2009 u ppresentata mill-intimati fis 17 ta' Frar 2016 (fol 15) flimkien ma' sett ta' pjanti (fol 16 – 21) u l-kuntratt ta' akkwist datat 10 ta' Ottubru 1961 (fol 22).

Ra il-valutazzjoni tal-Perit Carmel Zammit datata 11 ta' April 2016 u ppresentata fit 13 ta' April 2016. (fol 27)

Ra illi fit-13 ta' April 2016 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

Ra id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 5 ta' Dicembru 2013 u ppubblikata permezz ta' Avviz Nru 1237 fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-5 ta' Dicembru 2013 (fol 34) kif ukoll l-istima tal-Perit Michael Schembri datata 29 ta' April 2013 (fol 33), l-Ittra Ufficjali datata 18 ta' Marzu 2017 (fol 37) u l-pjanta (fol 39).

Ra illi r-rikorrenti, fis 6 ta' Lulju 2016, ippresentaw pjanta u aerial photo tar-razzett (fol 43-44).

Ra ir-rapport tal-Membri Tekinici datat 2 ta' Settembru 2016 (fol 45).

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru fit-3 ta’ Novembru 2016 mir-rikorrenti (fol 50) u fit 23 ta Novembru 2016 mill-intimat (fol 52).

Ra ir-risposti tal-Espert Teknici ghad-domandi tar-rikorrenti (fol 54) u ghad-domandi tal-intimati (fol 55) illi lkoll gew ippresentati fil 15 ta’ Dicembru 2016.

Ra illi fit-18 ta’ Jannar 2017 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet.

Ra illi fis-seduta tal-24 ta’ Mejju 2017 il-Bord laqa’ t-talba ta’ l-intimat 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 fl-24 ta’ Mejju 2017 ir-rikorrenti ippresentaw s-sottomissjonijiet taghhom.

Ra illi fil-5 ta’ Lulju 2017 l-intimat ippresenta s-sottomissjonijiet tieghu.

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-5 ta’ Lulju 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

## Ikkunsidra

Jirrizulta illi permezz ta’ Avviz Numru elf mitejn u seba' u tletin (1237) fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta’ Dicembru tas-sena 2013 giet pubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta’ l-istess data fejn bicca art Wied il-Ghajn, tal-kejl ta' disghin metru kwadru (90m2) li fuqa hemm mibnija struttura rurali u li tmiss mit-tramuntana ma propjeta ta' Emanuel Xuereb u minn Nofsinhar u lvant ma triq pubblika jew irjieh verjuri kienet ser tigi akkwistata b’titolu ta’ xiri assolut versu l-kumpens ta’ elf, tliet mija u disgha u erbghin ewro (€ 1349).

Jirrizulta illi, precedentement, kienet saret Dikjarazzjoni tal-President ohra, datata 10 ta’ Settembru 1991.

Jirrizulta illi r-rikorrenti gew notifikati b’Ittra Ufficjali tat-18 ta Marzu 2015 ai fini tal-Artikolu 22 tal-Kap 88. (fol 37).

Jirrizulta wkoll illi r-rikorrent, permezz tal-proceduri odjerni, qed jippretendi kumpens ta’ mija u sitta u hamsin, sitt mija u tliet Ewro (€156,603).

Jirrizulta illi l-Periti Joseph A Briffa u Godfrey Vella, li gew appuntati minn dana il-Bord sabiex jassistu l-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom fit-2 ta’ Settembru 2016.

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

> *Il-membri teknici wara li kkunsidraw dak kollu fuq espost, jirrizultalhom illi art imsemmija tinsab f’ODZ u ghalkemm ghandha faccata fuq Triq Pubblika ma hiex*

*qeghda fi skema ta' zvilupp skont il Local Plans ta' M'Scala. Skont il Artiklu 18A (c) tal-Kap 88 waslu ghall-konkluzjoni illi ghandhom jistmaw art inkwistioni a bazi tal-1 ta' Jannar 2005, u li skont l- stess artiklu 18 (1) din art ma tistax titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza izda skont l-Artiklu 17 tal-istess Kap 18 irid jittiehed qies tal-istrutturi li jkun hemm fuq dik l-art; f'dan il-kaz fis-sena 1991 li hija id-data tal-ewwel dikjarazzjoni tal President. (Ara id-Disposizzjonijiet transitorii Art 7 (2) para b (ii))*

*Ghaldaqstant l-esponenti membri teknici wara li ikkunsidraw dan kollu huma tal-opinjoni illi valur gust ghall-akkwist bhala libera u franka tal-imsemmija art ta' cirka <u>90m2</u> li fuqha kien hemm fuqha strutturi rurali fl-1 ta' Jannar 2005 kienet tiswa is-somma ta erbgha u tmenin elf ewro (Ewro 84,000).*

Jirrizulta illi fil-periodu moghti minn dana il-Bord ghad-domandi in eskussjoni, l-partijiet ghamlu domandi in eskussjoni fejn l-Esperti Teknici kkonfermaw illi huma hadux akkont il-fatt illi ghalkemm l-art ma kienetx tajba ghal bini, kien hemm struttura rurali estensiva kif ukoll illi raw l-estensjoni tar-razzett fuq il-pjanti.

Jirrizulta illi, wara li qies id-dokumentazzjoni kollha ppresentata quddiem il-Bord w il-konsiderazzjonijiet tal-abbli membri Teknici tal-Bord, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli 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 **agrikola**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**24 ta' Settembru 1991**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija l-<u>10 ta' Settembru 1991</u>.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **erbgha u tmenin elf ewro (Ewro 84,000)**

- L-imghax ghandu jiddekorri skond il-Ligi mill-24 ta' Settembru 1991 'l quddiem.

**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

**Jiddikjara** il-bicca art Wied il-Ghajn, tal-kejl ta' disghin metru kwadru (90m2) li fuqa hemm mibnija struttura rurali u li tmiss mit-tramuntana ma propjeta ta' Emanuel Xuereb u minn Nofsinhar u lvant ma triq pubblika jew irjieh verjuri bhala agrikola.

**Jiffissa** il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **erbgha u tmenin elf ewro (Ewro 84,000).**

**Imghax** huwa dovut lilhom skond il-Ligi b'dan illi jibda jiddekorri mill-**24 ta' Settembru 1991**.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mill-intimati u l-ammont stabbilit mill-Bord.

**Magistrat Francesco Depasquale**

**Rita Sciberras**
Deputat Registratur