MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 1/2010

Angelo sive Joseph Said (ID 448620M); Keith Said (ID 72264M); David Said (ID 101151M) u Tanya Casapinta (ID 614749M)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju, kopja Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' tnax-il elf tmien mija disgha u erbghin Euro (€12,849.00) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art f'Haz-Zabbar propjeta' taghhom tal-kejl ta' cirka 620m² immarkata fuq il-pjanta PD 2007_448 annessa mad-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz, Gazzetta tal-

Gvern numru 427, kopja Dok B, u konsiderata bhala art agrikola.

Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw dina l-offerta ta’ €12,849.00 u mhumiex qeghdin jaqblu li l-art ghandha tigi konsiderata bhala art agrikla kif allegat mill-AIC Joseph Mizzi.

Illi l-esponenti qeghdin jitolbu minflok is-somma ta’ hamsa u sittin elf, mitejn seba’ u sittin Euro (€65,267.00) u dana skond l-istima tal-AIC Conrad Thake hawn annessa bhala Dok C.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord, prevja dikjarazzjoni li l-istess art hija fabbrikabbli u mhux agrikola, jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati;

Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors datat 29 ta’ Jannar, 2010 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita’ kompetenti ta’ tnax-il elf, tmien mija u disgha u erbghin Euro (€12,849.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta’ bicca art f’Haz-Zabbar tal-kejl ta’ madwar sitt mija u ghoxrin metri kwadri (620m²), liema art hija meqjusa bhala art agrikola u qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun hamsa u sittin elf, mitejn u sebgha u sittin Euro (€65,267.00);

Illi l-art, suggetta ghad-Dikjarazzjoni tal-President datata 26 ta’ Mejju, 2008 hija ta’ natura agrikola skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta kif se jigi ppruvat waqt il-mori tal-kawza;

Illi r-ragunijiet ghala l-art ghandha tigi klassifikata bhala wahda fabbrikabbli elenkati fl-istima tal-Perit Arkitett Conrad Thake mressqa mir-rikorrenti huma nfondati u fil-

fatti u fid-dritt stante li mhumiex konformi mal-Artikolu 18 tal-Kap 88;

Illi l-esponenti qieghed jibqa’ jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija fl-intier taghha huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta’ tnax-il elf, tmien mija u disgha u erbghin Euro (€12,849.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE fl-Avviz Nru 427 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta’ Mejju, 2008 u skond it-termini tal-Kap. 88.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffisa l-ammont ta’ tnax-il elf, tmien mija u disgha u erbghin Euro (€12,849.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghall-kumpens xieraq promossa mis-sidien ta’ art esproprijata mill-Gvern ghal skop pubbliku u dan wara li r-rikorrenti ma accettawx il-kumpens offert lilhom mill-awtorita. Il-pern tal-kwistjoni huwa jaggira dwar il-fatt jekk l-art hiex wahda agrikola kif meqjusa mill-awtorita jew wahda fabrikabbli kif tenuta mir-rikorrenti naturalment ghaliex il-valur offert ghandu jirrifletti in-natura vera tal-art;

Ir-rikorrenti qeghdin jistriehu maggorment fuq l-opinjoni teknika tal-perit arkitett minnhom inkarigat li hu tal-fehma illi din l-art ghandha faccata fuq il-Bypass ta’ Marsascala. L-istess perit iddikjara illi permezz ta’ rapport li jgib id-data tal-11 t’Ottubru 1999 li l-Perit Fred. H. Valentino kien rrediga fuq inkarigu tal-Kummissarju tal-Art dwar art adjacenti ghal dik in dizamina, kien ikkonkluda illi dik l-art kellha potenzjal ta’ zvilupp u kien stmaha fil-valur ta’ Lm17,350 ghall-kejl taghha ta’ 385 metri kwadri jigifieri bir-rata ta’ Lm45.18 kull metru kwadru u ghamel referenza

ghall-Plan L.D. 658/90. Ikompli izid l-itess perit tar-rikorrenti, illi fl-2008 l-art in kwistjoni kienet dikjarata bhala priva minn potenzjal ghal zvilupp u smata fil-valur ta' Lm5,516. Dan ir-rappport kien konfermat bil-gurament mill-perit tar-rikorrenti (fol 18 *et seq.*) li meta xehed f'aktar dettall ikkonceda li l-art ma tinsabx fl-iskema tal-bini;

Wiehed mir-rikorrenti, Angelo Said, xehed illi fl-1991 kien accetta offerta ta' Lm17,350 ghall-esproprijazzjoni ta' 384 metri kwadri fabrikabbli, allura parti mill-art in kwistjoni. L-offerta li saritlu fl-2008 dwar 620 metru kwadru mill-istess art kienet ta' Lm5,576 ghaliex l-art issa kienet meqjusa agrikola;

Illi f'din il-materja l-Bord kien assistit miz-zewg membri tieghu li wara li hadu konjizzjoni tad-dokumenti kollha tal-kaz ikkonkludew bil-mod segwenti fir-relazzjoni taghhom li hija akkluza u formanti parti minn din id-decizzjoni:

Huma ikkonsidraw dan kollu, raw il-Local Plans tal-MEPA ghall-Haz-Zabbar, innutaw illi il-lokalita' taghha qrib l-izvilupp tal-Housing tal-Plier izda li tinsab barra miz-zona tal-izvilupp, u wara li applikaw l-Art 18 u 18A tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jiddikjaraw illi l-proprjeta ghandha titqies bhala art agrikola ghal finijiet tal-Ligi, u illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut tal-imsemmija art kif deskritta u fl-intier taghha huwa ta' Euro tlieta u ghoxrin elf hames mija u sittin (Ewro 23,560).

Illi llum il-gurnata, art tista' titqies bhala fabrikabbli jew le skond jekk hijiex akkluza fil-Pjan ta' Struttura u dan skond it-termini tal-Artikolu 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, jigifieri, "jekk tkun gewwa il-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura". Kjarament, mir-rapport tal-periti membri, din l-art ma tinsabx entro dawn il-limiti u ghallhekk ma tistax titqies bhala wahda fabrikabbli minkejja l-prossimita' taghha ma' zvilupp iehor u minkejja li fil-passat kienet tifforma parti minn bicca art ohra li kienet fabrikabbli;

Illi l-istess periti membri baqghu tal-istess opinjoni wara li sarulhom domandi in eskussjoni. Il-Bord huwa tal-fehma illi l-konkluzzjoni tal-membri tieghu hija wahda korretta u gusta u timmerita li tkun formanti parti minn din id-decizzjoni;

Ghalhekk il-Bord filwaqt illi jichad it-talba tar-rikorrenti sabiex l-art tkun dikjarata bhala wahda fabrikabbli, qieghed jilqa’ t-talba taghhom ghall-kumpens xieraq u qed jiffissa l-kumpens dovut lilhom ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta’ porzjoni art f’Haz Zabbar tal-kejl ta’ cirka 620 metri kwadri immarkata fuq il-pjanta PD 2007_448 bhala Plot 4 annessa mad-dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta, Avviz, Gazzetta tal-Gvern numru 427, liema art tmiss min-Nofsinhar ma’ triq pubblika, mill-Punent ma’ beni ta’ Zoqdi Developers u mix-Xlokk ma’ triq pubblika jew irjieh verjrui fl-ammont ta’ Euro tlieta u ghoxrin elf hames mija u sittin (€ 23,560) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------