Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha tmintax (18) ta' Novembru 2015

Rikors Numru 27/12 FDP

L and D Attard Company Limited
(C 2398)

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mis-socjeta rikorrenti fis 26 ta' Ottubru tas-sena 2012 fejn ippremettiet illi l-hija rceviet l-Ittra Ufficjali datata 10 ta' Ottubru 2012 minghand l-intimat mibghuta a tenur ta' l-Artikolu 22 tal-Kap 88 illi fiha saret referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-President mahruga permezz ta' Avviz Numru mitejn sitta u disghin (296) ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sebgha (7) ta' April tas-sena elfejn u tmenja (2008), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fix-Xghajra tal-kejl ta' madwar elfejn, mitejn u wiehed u tletin put sitta u erbghin metru kwadru (2,231.46mk) li tinkludi fih tliet ambjenti rurali u li tifforma parti minn art akbar ta' madwar wiehed u tletin elf, hames mija u wiehed u tmenin metru kwadru (31,581 mk) li tmixx mix-Xlokk ma' sqaq pubbliku, mill-Lbic ma' propjeta' tal-Gvern u mill-Majjistral ma' propjeta tal-werrieta ta' Tumas Fenech u ohrajn. F'tali Ittra r-rikorrenti gew mgharrfa illi l-intimat kien ser jaghti kumpens ta' sitta u tletin elf, erbgha mija u sebghin Euro u sitta u tmenin centezmu (€36,470.86).

Ir-rikorrenti iddikjara illi, ma kienux qed jablu ma' l-offerta peress illi, minkejja li l-art ma tinstabx go zona delinjata ghall-izvilupp, inbena fuqha impjant ta' sewage treatment permezz ta' Development Permit 6974/06 mahrug mill-MEPA, fuq applikazzjoni li giet ippresentata qabel id-data tad-Dikjarazzjoni tal-President u talbu illi jinghataw is-somma ta' zewgt miljuni, mitejn u wiehed u tletin elf, erbgha mija u sittin Euo (€2,231,460) skond stima tal-Perit Veronica Bonavia minnhom imqabbda.

Ghalhekk huma talbu lill-dana il-Bord jiffissa l-kumpens xieraq skond l-Artikolu 22 tal-Kap 88.

Ra l-Ittra Ufficjali datata 10 ta' Ottubru 2012, id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 7 ta' Marzu 2008 u ippubblikata fis 7 ta' April 2008.
Ra il-valutazzjoni tal-Perit Veronica Bonavia esebita mir-rikorrenti a fol 8 tal-process.

Ra ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fit 18 ta' Gunju 2013 fejn insista illi s-somma ta' sitta u tletin elf, erbgha mija u sebghin Euro u sitta u tmenin centezmu (€36,470.86) kien kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Ra ix-xhieda tal-Perit **Veronica Bonavia** moghtija fit 12 ta' Dicembru 2012.

Ra illi fit 12 ta' Dicembru 2012 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fit 12 ta' Dicembru 2012 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra illi fis 6 ta' Frar 2013 l-intimati iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw u ghalhekk il-Bord gharraf lill-Membri Periti illi setghu jirrelataw.

Ra illi fit 13 ta' Marzu 2013 gie ippresentat ir-rapport tal-Periti.

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru fis 6 ta' Mejju 2013 mis-socjeta rikorrenti.

Ra ir-risposti ghad-domandi tas-socjeta rikorrenti da parte tal-Periti Teknici ippresentati fil 21 ta' Mejju 2013.

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru fit 23 ta' Mejju 2013 mill-intimat illi gew meqjusa bhala tardivi bill-Bord kif diversament kompost u ghalhekk ma inhaddew lill-Membri Teknici.

Ra illi, madanakollu, fil-11 ta' Settembru 2013, il-Periti Teknici irrispondew ghad-domandi tal-Kummissarju tal-Artijiet (fol 51-52)

Ra illi fid 19 ta' Gunju 2013 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet tas-socjeta rikorrenti ippresentati fis 17 ta' Lulju 2013.

Ra in-nota risponsiva tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fit 22 ta' Awissu 2013.

Ra illi dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz fil 15 ta' Lulju 2015, wara liema data il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Periti Teknici mqabbda minn dana il-Bord wasslu ghas-segwenti konkluzjoni:

> *"Skond l-Artikolu 27 91) (b) (i) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, il-valur ta' l-art ghandu jkun fid-data tan-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tas-16 ta' Ottubru 2012.*
>
> *Billi l-art fil-kwistjoni tinsab barra mill-limiti ta' skema ta' bini, ma tikkwalifikax bhala art ghal bini fit-termini ta' Artikolu 18 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artjiet ghal*

Skopijiet Pubblici u ghalhekk tikkwalifika bhala art agrikola fit-termini ta' Artikolu 17 tal-istess Ordinanza. Madanakollu, fit-termini tal-istess Artikolu 17, qed jittiehed qies l-istrutturi eziztenti fuq din l-art u cioe "tlett (3) ambjenti rurali (strutturi)" imsemmija fl-Att Gudizzjarju. Il-permess kwotat PA 06974/06 "To construct urban waste water treatment plant" inhareg mill-MEPA fil-11 ta' Settembru 2008, cioe' wara li l-art ittiehdet mill-intimat, u ghalhekk skond Artikolu 27 (1) (b) (i), dan il-permess mhux qed jigi kkunsidrat ghal finijiet ta' kumpens.

F'sentenzi ricenti tal-Bord tas-7 ta' Novembru 2012 (Rik Nru 24/09 u 26/09), inghata kumpens ghal art simili f'Haz Zabbar ta' €30 kull metru kwadru ghalkemm ibbazati fuq il-valur fis-sena 2009 u ghalkemm jikkoncernaw ukoll art agrikola li pero kellha faccata fuq it-triq u ma kellhiex strutturi fuqha.

L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data ta' l-16 ta' Ottubru 2012, ikkunsidrata bhala art agrikola bi struttura fuqha fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Gvern fis 7 ta' April 2008 jammonta ghal sitta u sittin elf, disgha mija u tlieta u erbghin Euro u tmenin centezmu (€66,943.80) ekwivalenti ghal tletin Euro kull metru kwadru (€30mk)

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-atti prodotti, illi d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 7 ta' Marzu 2008 giet ippubblikata fis 7 ta' April 2008 u giet notifikata lis-socjeta rikorrenti fis 16 ta' Ottubru 2012 permezz ta' Ittra Ufficjali datata 10 ta Ottubru 2012, u ghalhekk il-valur ta' l-art ghandu jkun dak stabbilit fis 16 ta' Ottubru 2012.

Jirrizulta illi meta ttiehdet il-pussess ta' l-art mill-intimat, ossija gimghatejn wara is-7 ta' April 2008 skond il-Ligi, ghalkemm kienet saret applikazzjoni mal-MEPA ghall '*sewage treatment plant*', dana kien ghadu ma inharigx u ma kien hemm ebda indikazzjoni illi l-permess kien ser jinhareg.

Jirrizulta illi, filwaqt illi huwa minnu li fid-29 ta' Novembru 2006 l-applikazzjoni ossija '*full development application*' mal-MEPA ghal '*sewage treatment plant*' kienet '*validated*', dina giet biss approvata fil 11 ta' Settembru 2008, ossija wara illi ttiehdet l-art minghand is-socjeta rikorrenti, u ghalhekk huwa korrett dak rilevat mill-Membri Teknici tal-Bord illi l-permess jista jitqies bhala benefika izda, fil-kaz odjern, dana huwa benefikat illi gie akkwizit **wara** illi l-art ittiehdet u ghalhekk ma tistax titqies fil-kalkoli tal-valuri ta' l-art fit-termini tal-Ligi.

Il-Bord, ghalhekk, ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijet unanimi milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, stante illi huma valuri gusti w in linea ta' dan stipulat fil-Kap 88 tal-Ligijet ta' Malta.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta’ u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jichad l-eccezzjonjiet ta’ l-intimat,

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

Jiddikjara l-art kif deskritta fir-rikors promutur bhala art agrikola u

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuq deskritta fis-somma ta’ sitta u sittin elf, disgha mija u tlieta u erbghin Euro u tmenin centezmu (€66,943.80) bl-imghax skond il-ligi.

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.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur