



Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sbatax (17) ta' Frar 2016

Rikors Numru 30/09 FDP

Carmela (ID 506037M) u Crispino (ID 672231M) konjugi Attard u Maria (ID 616239M) u Carmelo (ID 448939M) konjugi Muscat

Vs

Direttur tal-Artijiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fis-27 ta' Mejju 2007 fejn gharrafu illi huma proprjetarji, indivisament bejniethom, ta' bicca art f'Haz-Zabbar, li minnha l-plot nru 6 fuq pjanta P.D. 2007_448 jaghmlu parti.

Starrew illi b'ittra ufficjali tal 5 ta' Mejju 2009, l-intimat, ghall-finijiet u effetti kollha tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, irrefera lill-esponent ghall-Avviz tal-Gvern Nru 429 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju 2008 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f'Haz-Zebbug, Malta, tal kejl ta' madwar erbgha mija u tnejn u hamsin (452mk) formanti parti minn art akbar propjeta tar-rikorrenti, liema art huwa ikklassifikaha bhala agrikola u offra lir-rikorrenti bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' l-istess propjeta' is-somma ta' hdax-il elf, mitejn u tnejn u tletin Euro (€11,232), u dana skond stima tal-Perit Joseph Mizzi.

Ir-rikorrenti kienu qed jikkontestaw l-ammont lilhom offrut bhala kumpens, billi dan ma kienx adegwat u ma jirriflettix il-valur ta' l-istess propjeta skond il-Ligi, fejn huma kienu qed jippretendu li l-kumpens gust kellu jkun ta' erbgha u disghin elf, tmien mija u disgha u erbghin Euro u sitta u tmenin centezmu (€94,849.86).

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti talbu lill-Bord jiffissa l-kumpens ghal fuq tali propjeta a teur ta' l-Artikolu 22 (6) tal-Kap 88 flimkien ma' l-imghax.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fit-13 ta' Lulju 2009 fejn gharraf illi l-offerta tieghu ta' hdax-il elf, mitejn u tnejn u tletin Euro (€11,232) kienet wahda gusta filwaqt illi insista illi l-ammont mitlub ta' erbgħa u disghin elf, tmien mija u disgha u erbgħin Euro u sitta u tmenin centezmu (€94,849.86) ma kienx wiehed accettabbli.

Ra illi l-kawza odjerna miexja kontemporanjament mal-kawza Avviz Nru 31/09 fl-ismjiet '**Carmela Attard et vs Direttur ta' l-Artijiet**'.

Ra illi fl-14 ta' Jannar 2010 il-Bord appunta lill-Periti David Pace u Joseph Briffa sabiex jassistuh.

Ra illi fit 13 ta' Mejju 2010 il-Periti accedew fuq il-post.

Ra ix-xhieda ta' **Ivor Robinich**, rapprezentant tal-MEPA, mogħtija fis 7 ta' Ottubru 2010.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Edridge Micallef**, manager fi hdan l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta, mogħtija fl-4 ta' Novembru 2010.

Ra illi ir-rikorrenti, fl-1 ta' Frar 2011, intavolat rikors fejn talbu "*korrezzjoni tar-rikors promotur, u dan fis-sens illi l-valur gust u ekwu għandu jkun fis-somma ta' tlett mit elf, tmien mija u sebghin Euro (€300,870)*". (fol 42)

Ra illi l-Bord, diversament kompost, għalkemm l-intimat oggezzjona għal tali talba, laqa t-talba kif magħmulha fid 19 ta' April 2011 (fol 52).

Ra l-affidavit ta' **Carmelo Muscat** ippresentat fit 12 ta' Mejju 2011 flimkien mad-dokumentazzjoni mieghu annessa.

Ra illi fit 12 ta' Mejju 2011 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi, fl-24 ta' Novembru 2011, l-intimat ippresenta, permezz ta' nota, il-pubblikazzjoni tad-Dikarazzjoni tal-President, liema publikazzjoni dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tas-**26 ta' Mejju 2008** kif ukoll il-pjanta ta' l-art u l-istima tal-Perit Joseph Mizzi. (fol 76)

Ra ix-xhieda in kontro ezami ta' Carmelo Muscat mogħtija fl-24 ta' Novembru 2011.

Ra illi fl-24 ta' Novembru 2011 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta u għalhekk il-Periti Membri setghu jirrelataw.

Ra illi fil 25 ta' Jannar 2012, il-Periti Membri ippresentaw ir-relazzjoni tagħhom. (fol 84)

Ra illi fit 3 ta' Frar 2012, il-Periti Membri ippresentaw rapport iehor (fol 87) illi presumibbilment jirrimpjazza dak fuq imsemma stante illi jasal għall-istess konkluzjonijiet filwaqt illi jagħti dettalji differenti, u għalhekk il-Bord ser iqis dana ir-rapport, bhala ir-rapport tal-membri teknici tieghu.

Ra illi fis 27 ta' Frar 2012 il-Kummissarju ta' l-Artijiet ippresenta domandi in eskussjoni (fol 90).

Ra ir-risposti tal-Esperti Teknici għad-domandi tal-Kummissarju ta' l-Artijiet ippresentati fit 12 ta' Marzu 2012 (fol 92).

Ra illi fid 9 ta' Marzu 2012 ir-rikorrenti ippresenta id-domandi tagħhom in eskussjoni. (fol 94)

Ra ir-risposti tal-Esperti Teknici ghad-domandi tar-rikorrenti ipprezentati fil 5 ta' Lulju 2012 (fol 97).

Ra illi fis 6 ta' Frar 2013 saru s-sottomissjonijiet finali w il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra illi fil 11 ta' Novembru 2014, il-Bord talab lir-rikorrent kjarifika abbazi tal-korrezzjoni kif mitluba Fl 1 ta' Frar 2011 u, permezz ta' verbal illi sar fid 19 ta' Novembru 2014, ir-rikorrent ikkonferma illi l-kumpens minnhom mitlub huwa attwalment dak originalment indikat fir-rikors promotur, jgifieri €94,849.86.

Ra illi fil-15 ta' Lulju 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta' l-atti u talab lill-partijiet jaghmlu sottomissjonijiet bil-miktub stante illi, precedentement, is-sottomissjoniet finali kienu saru oralment.

Ra is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ipprezentat fl-14 ta' Ottubru 2015.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimat ipprezentati fis 16 ta' Dicembru 2015.

Ra illi fis 16 ta' Dicembru 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti illi fis-**26 ta' Mejju 2008**, permezz ta' Avviz Nru 429, giet pubblikata Dikjarazzjoni mill-President ta' Malta datata 21 ta' Mejju 2006 mahruga abbazi tal-Art 3 tal-Kap 88 in rigward ta' bicca art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' erbgha mija u tnejn u hamsin metr kwadru (452 mk) li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mill-Lvant ma' propjeta tal-Gvern u mill-Lbic ma' beni ta' Carmelo Attard. (fol 77)

Jirrizulta mhux kkontestat, ghalkemm ma tidhirx fl-atti, illi fis-**5 ta' Mejju 2009** intbghatet Ittra Ufficjali fejn ir-rikorrenti gew mgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u illi kien qed jigi lilhom offrut hdax-il elf, mitjen u tnejn u tletin Euro (€11,232).

Jirrizulta illi permezz tal-proceduri odjerni, intavolati fis-27 ta' Mejju 2009, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kienux ser jaccettaw il-kumpens moghti, u dana ghaliex ma kienetx wahda realistika, u kienu qed jippretendu kumpens ta' erbgha u disghin elf, tmien mija u disgha u erbghin euro u sitta u tmenin centezmu (€94,849.86).

Jirrizulta illi l-Periti Joseph Briffa u David Pace, li kienu qed jassistu l-Bord, ipprezentaw ir-rapport taghhom fit 3 ta' Frar 2012 fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

“Kif jirrizulta mill-provi, ir-rikorrenti gew notifikati b'Att gudizzjarju datat 5 ta' Mejju 2009 mid-Direttur ta' l-Artijiet, illi huwa kien lest ihallas ghax-xiri assolut bhala libera u franka ghal bicca art tal-kejl ta' cirka 432 metri kwadri formanti parti minn art akbar propjeta tar-rikorrenti, mehtiega ghat-twessiegh ta' Marsaskala Bypass, Haz-Zabbar, indikat bhala Plot 6 fuq il-Pjanta P.D. 2007_448, is-somma ta' hdax-il elf, mitejn u tnejn u tletin Euro (€11,232) skond l-Avviz Nru 429 ipubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern.

Huma ikkunsidraw dan kollu, il-qies, il-lokalita' u fattur ohra rigwardanti l-art imsemmija, u skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwis tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), partikolarment l-Artikolu 18 u 18A,

*kif ukoll il-Policy tal-MEPA, SCMO 10 għall-Pjan Lokali għan-Nofsinhar ta' Malta, illi jittratta dwar 'Strategic Open Space Gaps' billi l-art in kwistjoni tinsab f'wahda minn dawn iz-zoni. Skond dan il-Pjan Lokali, u partikolarment il-Policy SCMO 10, zvilupp ta' tip urban huwa limitat hafna speċjalment jekk iwassal għal tixrid ta' zoni urbani. Għaldaqstant, huma tal-opinjoni illi **il-propjeta għandha titqies bhala art agrikola**, f'dan il-kaz, espropriata għat-twessiegh ta' triq, u li għalhekk, fic-cirkostanzi, il-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jigi ffissat għas-somma ta' **hamsa u erbghin elf Euro (€45,000)**.”*

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri, ikkonfermaw illi l-valutazzjoni kienet wahda datata 5 ta' Mejju 2009, ossija d-data tal-att gudizzjarju, w il-valur stabbili kien kalkolat fuq l-art li kienet qed tigi espropriata u l-valur kien wiehed gust u ekwu għaz-zmien ta' meta saret l-espropriazzjoni.

Jirrizulta car illi, wara dawna l-ispjegazzjonijiet illi saru, il-Bord ma jara ebda raguni għalhiex ma għandhux iqies bhala tiegħu l-konkluzjonijiet ta' l-abblu Esperti Teknici tal-Bord.

Ikkunsidra

Il-Bord, għalhekk, jasal għas-segwentijiet konkluzjonijiet:

- L-art għandha titqies bhala **art agrikola**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art għandu jitqies illi huwa d-**9 ta' Gunju 2008**, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni Permezz ta' Avviz Nru 429 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Mejju 2008 tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u dana a tenur tal-Artikolu 12 (1) u (2) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq għax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna għandu jkun ta' **hamsa u erbghin elf Euro (€45,000)** kif stmata fil 5 ta' Mejju 2009, data tal-att gudizzjarju illi bih r-rikorrenti gew notifikat bid-Dikjarazzjoni tal-President.
- L-imghax għandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mis-**9 ta' Gunju 2008**.

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 filwaqt illi jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna bhala agrikola

Jiddikjara illi l-kumpens gust ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' erbgha mija u tnejn u hamsin metr kwadru (452 mk) li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mill-Lvant ma' propjeta tal-Gvern u mill-Lbic ma' beni ta' Carmelo Attard ghandha tkun fis-somma ta' **hamsa u erbghin elf Euro (€45,000)**,

L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mid-9 ta' Gunju 2008.

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 bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur