Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha sbatax (17) taʼ Frar 2016

Rikors Numru 31/09 FDP

Carmela (ID 506037M) u Crispino (ID 672231M konjugi Attard u Maria 9ID 616239M) u Carmelo (ID 448939M) konjugi Muscat

Vs

Direttur tal-Artijiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-27 ta' Mejju 2007 fejn gharrfu illi huma propretarji, indivisament bejniethom, ta' bicca art f'Haz-Zabbar, li minnha l-plot nru 7 fuq pjanta P.D. 2007_448 u l-istrutturi li hemm fuqha 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 430 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 hames mija u sitta u sebghin metru kwadru (576mk) 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, disgha mija u erbghin Euro (€11,940) fir-rigward ta' l-art u s-somma ta' disgha u sittin elf, tmien mija u wiehed u tmenin Euro (€69,881) fir-rigward ta' l-istrutturi ta' fuqha, 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' mija u ghoxrin elf, tmien mija u sebghin Euro u tnejn u sittin centezmu (€120,870.62) ghar-rigward l-art u d-domma ta' hamsa u disghin elf fir-rigward ta' l-istrutturi (€95,000).

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 fis-somma ta' hdax-il elf, disgha mija u erbghin Euro (€11,940) fir-rigward ta' l-art u s-somma ta' disgha u sittin elf, tmien mija u wiehed u tmenin Euro (€69,881) fir-rigward ta' l-istrutturi ta' fuqha, kienet wahda gusta filwaqt illi insista illi l-ammont mitlub ma kienx wiehed accettabbli.

Ra illi l-kawza odjerna miexja kontemporanjament mal-kawza Avviz Nru 30/09 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**, rappresentant tal-MEPA, moghtija fis 7 ta' Ottubru 2010 u d-dokumentazzjoni minnu esebita.

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

Ra illi ir-rikorrenti, fl-1 ta' Frar 2011, fl-atti tar-rikors 30/09, li issir referenza ghalih ukoll fl-atti tal-kawza odjerna (fol 30), intavolat rikors fejn talbu:

> *"Illi l-kumpens gust u ekwu ghalhekk ghandu jkun dik is-somma rappresentanti l-art meritu ta' dan ir-rikors u r-rikors bin-numru 31/09 flimkien ma' l-istrutturi mdaqqsa li kienu eretti fuqha, li l-esponenti qieghdin jindikaw kif isegwi: (fol 42 process 30/09)*
>
> - *Mija u tmein elf Euro (€180,000) valur ta' l-istrutturi ossija razzet li llum demolit;*
> - *Mija u ghoxrin elf, tmien mija u sebghin Euro u tnejn u sittin centezmu (€120,870.62) rappresentanti l-valur ta' plot numru 7;*
> - *Erbgha u disghinelf, tmien mija u disgha u erbghin Euro u sitta u tmenin centezmu (€94,849.86) rappresentanti l-valur ta' plot numru 6.*
>
> *Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti qieghdin umilment jitolbu lil dan il-Bord joghgbu jawtorizza korrezzjoni tar-rikors promotur, u dan fis-sens illi l-valur gust u ekwu ghandu jkun fis-somma ta' tlett mit elf, tmien mija u sebghin Euro (€300,870)".*

Ra illi l-Bord, diversament kompost, ghalkemm l-intimat oggezzjona ghal tali talba, laqa' t-talba kif maghmulha fid 19 ta' April 2011 (fol 52 process 30/09).

Ra l-affidavit ta' **Carmelo Muscat** ippresentat fit 12 ta' Mejju 2011 flimkien mad-dokumentazzjoni mieghu annessa li jinsab a fol 55 tal-process 30/2009.

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 tal-**<u>5 ta' Frar 2009</u>** kif ukoll il-pjanta ta' l-art u l-istima tal-Perit Joseph Mizzi. (fol 36)

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

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

Ra illi fit 3 ta' Frar 2012, il-Periti Membri ippresentaw ir-rapport taghhom. (fol 43)

Ra illi fis 27 ta' Frar 2012 il-Kummissarju ta' l-Artijiet ippresenta domandi in eskussjoni (fol 46).

Ra illi fid 9 ta' Marzu 2012 ir-rikorrenti ippresenta id-domandi taghhom in eskussjoni. (fol 49)

Ra ir-risposti tal-Esperti Teknici ghad-domandi tal-Kummissarju ta' l-Artijiet ippresentati fit 12 ta' Marzu 2012 (fol 53).

Ra ir-risposti tal-Esperti Teknici ghad-domandi tar-rikorrenti ippresentati fil 5 ta' Lulju 2012 (fol 56).

Ra illi fis 6 ta' Dicembru 2012 ir-rikorrenti ippresentaw estratt tal-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta.

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 ghar-rigward l-istrutturi huwa attwalment dak ta' €180,000 kif korrett bid-digriet ta' dana il-Bord tad 19 ta' April 2011.

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

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

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

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

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti illi fil-**5 ta' Frar 2009**, permezz ta' Avviz Nru 430, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 16 ta' Jannar 2009 (fol 36-37) mahruga abbazi tal-Art 3 tal-Kap 88 in rigward ta' bicca art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar hames mija u sitta u sebghin metru kwadru (576 mk) li tinkludi strutturi fuqha, li tmiss mill-Punent u mil-Lvant ma' proprjeta tal-Gvern u minn Nofsinha ma' propjeta ta' Carmela Attard. (fol 37)

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 is-somma ta' hdax-il elf, disgha mija u erbghin Euro (€11,940) fir-rigward ta' l-art u s-somma ta' disgha u sittin elf, tmien mija u wiehed u tmenin Euro (€69,881) fir-rigward ta' l-istrutturi ta' fuqha, u dana skond stima tal-Perit Joseph Mizzi.

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' mija u ghoxrin elf, tmien mija u sebghin Euro u tnejn u sittin centezmu (€120,870.62) ghar-rigward l-art u d-domma ta' hamsa u disghin elf fir-rigward ta' l-istrutturi (€95,000), u permezz ta' digriet datat 19 ta' April 2011, it-talba ghall-istrutturi inbidel minn dak mitlub ghal mija u tmenin elf Euro (€180,000).

Jirrizulta illi l-Periti Joseph Briffa u David Pace, li kienu qed jassistu l-Bord, ippresentaw 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 576 metri kwadri formanti parti minn art akbar propjeta tar-rikorrenti, mehtiega ghat-twessiegh ta' Marsaskala Bypass, Haz-Zabbar, indikat bhala Plot 7 fuq il-Pjanta P.D. 2007_448, is-somma ta' hdax-il elf, disgha mija u erbghin Euro (€11,940) fir-rigward tal-art u s-somma ta' disgha u sittin elf, tmien mija u wiehed u tmenin Euro (269,881) fir-rigward tal-istrutturi ta' fuqha, skond l-Avviz Nru 430 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern.*
>
> *Ir-rikorrenti wiegbu illi ma jaccettaw il-kumpens offrut u iddikjaraw illi il-kumpens minnhom pretiz ghall-imsemmija art huwa ta' mija u ghoxrin elf, tmien mija u sebghin Euro u tnejn u sittin centezmu (€120,870.62) fir-rigward tal-art u s-somma ta' hamsa u disghin elf Euro (€95,000) fir-rigward tal-istrutturi ta' fuqha.*
>
> *Huma ikkunsidraw dan kollu, il-qies, il-lokalita' u fattur ohra rigwardanti l-art imsemmija, u skond id-disposizzjonijet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwis tal-Artjiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), partikolarment l-Artikolu 18 u 18A, kif ukoll il-Policy tal-MEPA, SCMO 10 ghall-Pjan Lokali ghan-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 specjalment jekk iwassal ghal tixrid ta' zoni urbai. Ghaldaqstant, huma tal-opinjoni illi* ***<u>il-propjeta ghandha titqies bhala art agrikola</u>****, f'dan il-kaz, espropriata ghat-twessiegh ta' triq, u li ghalhekk, fic-cirkostanzi, il-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jigi ffissat ghas-somma ta'* ***<u>sebgha u hamsin elf, tlett mija u hamsa u erbghin Euro u tlettax-il centezmu (€57,435.13)</u>*** *fir-rigward tal-art u* ***<u>sebghin elf Euro (€70,000)</u>*** *fir-rigard tal-istrutturi ta' fuqha."*

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 ghaz-zmien ta' meta saret l-espropriazzjoni.

Jirrizulta car illi, wara dawna l-ispjegazzjonijiet illi saru, il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

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 d-**19 ta' Frar 2009**, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni Permezz ta' Avviz Nru 430 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Frar 2009 tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u dana a tenur tal-Artikolu 12 (1) u (2) tal-Kap 88.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **sebgha u hamsin elf, tlett mija u hamsa u erbghin Euro u tlettax-il centezmu (€57,435.13)** fir-rigward tal-art u **sebghin elf Euro (€70,000)** fir-rigard tal-istrutturi ta' fuqh, kif stmata fil 5 ta' Mejju 2009, data tal-att gudizzjarju illi bih r-rikorrenti gew notifikat bid-Dikarazzjoni tal-President.

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mid-**19 ta' Frar 2009**.

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' madwar hames mija u sitta u sebghin metru kwadru (576 mk) li tinkludi strutturi fuqha, li tmiss mill-Punent u mil-Lvant ma' proprjeta tal-Gvern u minn Nofsinha ma' propjeta ta' Carmela Attard ghandha tkun fis-somma ta' **sebgha u hamsin elf, tlett mija u hamsa u erbghin Euro u tlettax-il centezmu (€57,435.13)** fir-rigward tal-art u **sebghin elf Euro (€70,000)** fir-rigard tal-istrutturi ta' fuqha.

L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mid-19 ta' Frar 2009.

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