Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta’ nhar l-Erbgha Tlettax (13) ta’ April 2016

Rikors Numru 30/12 FDP

L and D Attard Company Limited (C-2398)

Vs

Kummissarju ta’ l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fl-14 ta' Novembru 2012 fejn gharrfu illi permezz ta' Att Gudizzjarju datat 31 ta' Ottubru 2012 gew notifikati b’kopja ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 945 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta’ Ottubru 2011 u gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffrilhom kumpens ta' tlieta u hamsin elf, tlett mija u disgha u ghoxrin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€53,329.84) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni ta' art fix-Xghajra, mmarkata bhala Plot 2, tal kejl ta' cirka 2,882 metri kwadri, liema art giet kkunsidrata bhala agrikola.

Ir-rikorrenti gharrfu illi huma ma kienux qed jaccettaw id-deskrizzjoni ta' l-art bhala agrikola peress illi, ghalkemm barra minn zona ta' zvilupp, giet kollha zviluppata bhala 'sewage treatment plant', u ghalhekk, ma kienux qed jaccettaw il-kumpens offrut u l-valur taghha kellu jkun ta' zewgt miljuni, tmien mija u tnejn u tmenin elf Euro (€2,882,000) kif stmat mill-Perit taghhom.

Ghalhekk talbu lill-Bord jiffissa l-kumpens xierqa dovut lilhom.

Ra l-Ittra Ufficjali ta’ l-intimat datata 31 ta’ Ottubru 2012, l-Avviz nru 945 ippubblikata fid-19 ta' Ottubru 2011, l-Istima tal-Perit Fred H Valentino ghall-intimat, datata 2 ta' Gunju 2011, l-Istima tal-Perit Veronica Bonavia ghar-rikorrenti, datata 9 ta' Novembru 2012 u il-permess tal-MEPA Nru 6974/06 approvat fil 11 ta' Settembru 2008.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fit 3 ta' Dicembru 2012 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra ix-xhieda tal- **Perit Veronica Bonavia** moghtija fis 17 ta' April 2013.

Ra illi fis 17 ta' April 2013, il-Bord innomina lill-Periti Joseph Briffa u Godfrey Vella sabiex jassistuh.

Ra illi fis 17 ta' April 2013 is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'jippresentaw.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fid 9 ta' Ottubru 2013, dokumenti gia esebiti mir-rikorrent, kif ukoll l-affidavit tal-**Perit Stefan Scotto**.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Fredrick Valentino**, prodott mill-intimat, moghtija fil 5 ta' Frar 2014.

Ra illi fil-5 ta' Frar 2014 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fl-24 ta' April 2014, fuq talba tal-Membri Teknici, s-socjeta rikorrenti ippresentat pjanta illi tindika l-art meritu tal-kawza odjerna u kif tinkwadra ruhha fil-medda ta' art illi dwarha hemm l-izvilupp tas-Sewage Treatment Plant.

Ra illi fl-14 ta' Jannar 2015, il-Bord gie mgharraf illi l-Periti Membri kienu bi hsiebhom jippresnetaw rapporti separati.

Ra illi fil 11 ta' Frar 2015, il-Bord ha konjizzjoni tar-rapport tal-Perit Joseph Briffa (fol 62 - 66) u tal-Perit Godfrey Vella (fol 67-71.

Ra illi fit 18 ta' Frar 2015 saru domandi in eskussjoni mis-socjeta rikorrenti lill-Perit Joseph Briffa (fol 73-74) illi gew imwiegba fit 12 ta' Mejju 2015 (fol 80-81).

Ra illi fis 27 ta' Marzu 2015 saru domandi in eskussjoni mill-intimat lill-Perit Godfrey Vella (fol 75) illi gew imwiegba fis 16 ta' April 2015 (fol 76).

Ra illi fil-15 ta’ Lulju 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta’ l-atti u il-partijiet talbu illi jezaminaw ir-risposti tal-Membri Teknici.

Ra illi fl 14 ta' Ottubru 2015 il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijiet finali.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentata fit 3 ta' Novembru 2015.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentata fis 17 ta' Frar 2016.

Ra illi fis-17 ta' Frar 2016, il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fid-19 ta' Ottubru 2011, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President u ppubblikata permezz ta' Avviz Nru 945 fil Gazzetta tal-Gvern ta' dakinhar stess, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

Jirrizulta illi f'tali Dikjarazzjoni, gie dikjarat illi l-kumpens offrut kellu jkun ta' tlieta u hamsin elf, tlett mija u disgha u ghoxrin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€53,329.84)

Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 31 ta’ Ottubru 2012, l-intimat gharraf lis-socjeta rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Joseph Briffa u Godfrey Vella, wara illi ghamlu zewgt accessi fuq il-post, ma qablux fuq konkluzjoni univoka bejniethom u ghalhekk ghamlu zewgt rapport u stimi differenti.

Jirrizulta illi l-**Perit Joseph Briffa**, fir-relazzjoni tieghu, qal is-segwenti:

"L-esponent ikkunsidra illi l-art in kwistjoni tinsab f'zona barra mill-izvilupp (ODZ) fil-pjan ta' strttura tal-MEPA, u dan ukoll gie ammess fix-xhieda tal-Perit Veronica Bonavia ghan-nom tar-rikorrenti. Illi fil-fatt, skond is-South Malta Local Plan, l-art in kwistjoni hija ikklassifikata bhala 'area of high landscape value'.

L-esponent ha konjizzjoni tas-sottomissjoni tar-rikorrenti illi minkejja illi l-art in kwistjoni tinsab f'zona barra mill-izvilupp (ODZ), l-imsemmija art hija koperta minn permess tal-MEPA ghall-izvilupp ta' infrastruttura ta' 'sewage treatment plant'.

L-esponent jaghmel referenza ghall-Artikolu 17 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta illi jistipula illi meta art ma tkunx art tajba ghal bini ghandha tigi stmata bhala raba jew moxa, skond il-kaz. Illi l-Artikolu 18 ta' l-istess Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jisipula illi ghal finijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet Ghal Skopijijet Pubblici, art ghandha titqies li tkun art ghal bini "jekk tkun gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarja li gie addottat u li jkun fis-sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar". Illi ghalhekk, minkella l-fatt illi setgha inhareg il-permezz ghall-izvilupp fuq imsemmi fuq l-art de quo, peress illi fil-Pjan ta' Struttura j/jew pjan sussidjarji ghall-istess art tali art ma taqax fil-limiti ta' skema ta' bini, tali art ma tistax titqies bhala tali, minkejja il-permess ta' zvilupp illi seta inhareg. Illi ghalhekk, ai termini tal-Artikolu 17 tal-KAp 88 tal-Ligijiet ta' Malta, l-propjeta de quo ghandha titqies bhala agrikola.

Illi l-esponent ikkunsidra illi l-art in kwistjoni hija libera u franka, u tenut kont il-fatturi kollha, inkluz dawk fuq imsemmija, fl-opinjoni teknika tal-esponent, il-valur tal-propjeta de quo fid-data tan-notifika tal-Att Gudizzjarju, jigifieri il 31 ta' Ottubru 2012, hija ta' disgha u tmenin elf, sitt mija u disgha u sittin Euro u erbghin centezmu (€98,636.40)

Jirrizulta illi l-**Perit Godfrey Vella**, fir-relazzjoni tieghu, qal is-segwenti:

L-esponent ha konjizzjoni tas-sottomissjoni tar-rikorrenti illi minkejja illi l-art in kwistjoni tinsab f'zona barra mill-izvilupp (ODZ), l-imsemmija art hija koperta minn permess tal-MEPA ghall-izvilupp ta' infrastruttura ta' 'sewage treatment plant'.

L-esponent ikkunsidra dan kollu, il-fatt illi, l-art in kwistjoni hija klassifikata bhala 'area of high landscape value', il-lokalita u fatturi ohra kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88), bhala rizultat huwa tal-opinjoni illi l-propjeta ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola izda, fic-cirkostanzi koperta b'permess f'ODZ, ghal-finijiet tal-Ligi, u li l-valur tal-istess propjeta bhala libera u franka, kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' mitejn u erbgha u ghoxrin elf, mija u tnejn u sebghin euro (€224,172) fid-data tan-notifika tal-Att Gudizzjarju, jigifieri 31 ta' Ottubru 2012.

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Perit Membru Joseph Briffa ikkonferma illi r-rata minnu applikata kienet ta' €34.22 ghal kull metru kwadru filwaqt illi fuq domandi in eskussjoni ta' l-intimat, il-Perit Membri Godfrey Vella sahaq illi sit deskritta bhala ODZ mhix soggetta ghall-interpretazzjoni.

Jirrizulta illi dana il-Bord huwa hawnhekk rinfacccjat b'zewgt opinjonijiet konfliggenti tal-abbli Membri Teknici tieghu, fejn, filwaqt illi z-zewgt periti jaqblu illi ghandha titqies bhala agrikola, ma hemmx qbil dwar il-valutazzjoni ta' l-istima taghhom.

Ikkunsidra

Jirrizulta, di fatti, illi l-Perit Joseph Briffa ikkunsidra l-art bhala agrikola u ghalhekk ta' stima b'rata ta' €34.22 ghal kull metru kwadru, filwaqt illi l-Perit Godfrey Vella ikkunsidra l-art bhala agrikola izda illi li hija koperta b'permezz ta' zvilupp ghalkemm f'ODZ, u ghalhekk ta' stima b'rata ta' €77.78 ghal kull metru kwadru.

Jirrizulta illi fil-kawza fl-ismijiet '*L&D Attard Co Limited vs Kummissarju tal-Artijiet*', Rikors Nru 27/12 deciz minn dana il-Bord kif kompost fit-18 ta' Novembru 2015, u li kienet tirrigwarda bicca art ohra fil-vicinanzi ta' l-art meritu tal-kawza odjerna u li kienet ittiehdet wkoll sabiex jinbena l-istess 'sewage treatment plant' illi jissemma fil-proceduri odjerni, il-Membri Teknici illi kienu qed jassistu tali Bord f'dak il-kaz ikkonkludew illi l-art meritu ta' dak il-kaz, li kienet tinkludi wkoll tlett strutturi, kellha titqies bhala agrikola u kellha tinghata kumpens ta' €30 ghal kull metru kwadru.

Jirrizulta wkoll illi l-istess Membri Teknici, fil-kawza surriferita, ghamlu referenza wkoll ghall kawzi ohra relatati ma' art simili gewwa z-Zabbar decizi fis 7 ta' Novembru 2012, ossija Avvizi 24/09 u 26/09, fejn hemmhekk ukoll kienet giet stabbilita rata ta' €30 ghal kull metru kwadru.

Jirrizulta illi, a differenza tal-fatti stabbiliti fil-kaz 27/12, fejn l-art kienet giet espropriata fis 7 ta' April 2008, ossija qabel ma inhareg il-permess imsemmi fir-rikors promotur fil 11 ta' Settembru 2008, fil kaz odjern jirrizulta illi l-art meritu tal-kawza odjerna giet espropriata fid 19 ta' Ottubru 2011, jigifieri wara illi nhargu l-permessi relattivi.

Jirrizulta, madanakollu, illi z-zewgt Membri Teknici ta' dana il-Bord jaqblu illi l-art xorta wahda kellha titqies bhala agrikola, stante illi kienet tinstab gewwa zona barra mill-izvlupp, maghrufa wkoll bhala ODZ.

Il-Bord josserva illi, fil kaz odjern, ghalkemm jidher illi hemm permess ta' zvilupp fuq l-art meritu tal-kawza odjerna, xorta wahda ma tistax titqies bhala fabrikabbli minhabba fin-natura ta' l-art iniffisha, li giet indikata bhala '*area of high landscape value*', u ghalhekk kwalsiasi permess illi seta inghata ma jistax jitqies bhala fattur sabiex jarrikkixxi l-valur ta' l-art meritu tal-kawza odjerna.

Il-Bord ghalhekk qieghed jaghmel bhala tieghu l-konkluzjonijiet milhuqa mill-Membru Tekniku Joseph Briffa.

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' Ottubru 2011**, ossija d-data meta giet ippubblikata id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta permezz ta' Avviz Nru 945, u dana in vista tal-fatt illi tali art kienet gia kkontemplata fil-permessi mahruga ghall-izvilupp tas-Sewage Treatment Plant, kif jidher fil-pjanta a fol 54 tal-process.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' disgha u tmenin elf, sitt mija u disgha u sittin Euro u erbghin centezmu (€98,636.40), ekwivalenti ghal tletin Euro kull metru kwadri (€34.22/mk)
- L-imghax ghandu jiddekorri mid-**19 ta' Ottubru 2011**.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jilqa t-talbiet tas-socjeta rikorrenti kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija porzjoni ta' art fix-Xghajra, mmarkata bhala Plot 2, tal-kejl ta' cirka 2,882 metri kwadri bhala art agrikola.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' disgha u tmenin elf, sitt mija u disgha u sittin Euro u erbghin centezmu (€98,636.40), ekwivalenti ghal tletin Euro kull metru kwadri (€34.22/mk)

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-19 ta' Ottubru 2011.

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 mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur