Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha tlettax (13) ta' April 2016

Rikors Numru 33/12 FDP

Derek Fenech (ID 449843M) u Marianne Fenech (ID 476345M)

Vs

Kummissarju ta’ l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fl-19 ta' Dicembru 2012 fejn gharrfu illi permezz ta' Att Gudizzjarju datat 7 ta' Dicembru 2012 gew notifikati b’kopja ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta ippubblikata permezz ta' Avviz Nru 814 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta’ Lulju 2012 u gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffrilhom kumpens ta' erbgha u ghoxrin elf Euro (€24,000) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni ta' art fil-Maghtab, limiti tan-Naxxar, li tmiss mill-Majjistral ma' beni tal-Gvern, mix-Xlokk u mill-Lbic ma' triq pubblika, li hija mmarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta PD 2012-310, tal kejl ta' cirka 623 metri kwadri.

Ir-rikorrenti gharrfu illi huma ma kienux qed jaccettaw il-kumpens offrut u sahqu li l-valur taghha kellu jkun ta' tnejn u tletin elf, hames mija u wiehed u hamsin Euro (€32,551) kif stmat mill-Perit taghhom.

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

Ra l-Ittra Ufficjali ta’ l-intimat datata 7 ta’ Dicembru 2012, l-Avviz nru 814 ippubblikata fit-30 ta' Lulju 2012, l-Istima tal-Perit Joseph Spiteri ghall-intimat, datata 9 ta' April 2012 u l-Istima tal-Perit Jos P Dimech ghar-rikorrenti, datata 7 ta' Novembru 2012.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fid 9 ta' Jannar 2013 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fl-10 ta' April 2013, il-Bord innomina lill-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda tal- **Perit Joseph Dimech** moghtija fid 19 ta' Gunju 2013.

Ra illi fid 19 ta' Gunju 2013 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fis 6 ta' Novembru 2013, inkluz l-affidavit tal-**Perit Stefan Scotto**.

Ra illi fis-6 ta' Novembru 2013 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra il-kontro ezami tal-Perit Stefan Scotto moghtija fil 5 ta' Marzu 2014.

Ra illi fil 5 ta' Marzu 2014 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fl 14 ta' Marzu 2014, il-Membri Teknici tal-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom (fol 46 - 50).

Ra illi fit-18 ta' Marzu 2015 ir-rikorrenti ippresentaw id-domandi in eskussjoni taghhom (fol 53), ghal liema domandi il-Membri Teknici irrispondew fil-15 ta' April 2015 (fol 55).

Ra illi fl-20 ta' Mejju 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra illi fl-14 ta’ Ottubru 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta’ l-atti u r-rikorrent talab illi jaghmel nota ta' sottomissjonijiet.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentata fis 26 ta' Jannar 2016.

Ra illi fis 27 ta' Jannar 2016, il-partijiet qablu illi l-kawza setghet tigi differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fit-30 ta' Lulju 2012, permezz ta' Avviz Nru 302 ippubblikata fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 16 ta' Lulju 2012, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut u gie ddikjarat illi l-kumpens offrut kellu jkun ta' erbgha u ghoxrin elf Euro (€24,000)

Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 7 ta’ Dicembru 2012, l-intimat gharraf lir-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 Alan Saliba w il-Perit Elena Borg Costanzi, ippresentaw ir-rapport taghhom fl 14 ta' Marzu 2014 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *“PUNT 1: Fit-termini ta' Artikolu 17 minn Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, billi l-art tinsab barra miz-zona ta' zvilupp u billi mill-'aerial photos' tal-2008 jirrizulta illi l-art ma kienetx moda, l-art fil-kwistjoni qied tigi kkunsidrata bhala agrikola.*
>
> *PUNT 2: Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta geit notifikata l-Ittra Ufficjali tas-7 ta' Dicembru 2012, billi r-rikorrenti wiegbu ghal din l-Ittra Ufficjali fid-19 ta' Dicembru 2012, l-esponenti qed jikkunsidraw illi fit-termini tal-Ordianza, il-valur tal-art ghandu jkun skond kif ikun f'Dicembru 2012.*

> *STIMA: L-esponenti kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fuq is-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data ta' Dicembru 2012, ikkunsidrata bhala agrikola fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita Kompetenti fit-30 ta' Lulju 2002, jammonta ghal tmintax-il elf, sitt mija u disghin Euro (€18,690), ekwivalenti ghal tletin Euro kull metru kwadri (€30/mk)"*

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

> *"Il-fatt li l-art adjacenti ghal dik fil-kwistjoni hija munita b'permess ta' zvilupp u fil-fatt giet viluppata ma jirrendix l-art fil-kwistjoni ta' valur akbar tenut kont il-kriterji vigenti ghal zvilupp f'inhawi simili u partikolarment ukoll il-fatt li dan l-ivilupp adjacenti jikkonsisti f-'terminal' li johloq certi nkonvenjenti"*

Jirrizulta illi dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

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 t-**13 ta' Awissu 2012**, ossija gimghatejn wara l-pubblikazzjoni tal-Avviz nru 814 illi saret fit 30 ta' Lulju 2012, u dana ai termini tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' tmintax-il elf, sitt mija u disghin Euro (€18,690), ekwivalenti ghal tletin Euro kull metru kwadri (€30/mk)
- L-imghax ghandu jiddekorri mit-**13 ta' Awissu 2012**.

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 kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija porzjoni ta' art fil-Maghtab, limiti tan-Naxxar, li tmiss mill-Majjistral ma' beni tal-Gvern, mix-Xlokk u mill-Lbic ma' triq pubblika, li hija mmarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta PD 2012-310, tal kejl ta' cirka 623 metri kwadri bhala art agrikola.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' tmintax-il elf, sitt mija u disghin Euro (€18,690), ekwivalenti ghal tletin Euro kull metru kwadri (€30/mk)

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mit-13 ta' Awissu 2012.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur