



MALTA

**BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET**

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2014

Rikors Numru. 19/2012

**L and D Attard Company Limited (C-2398)**

**vs**

**Kummissarju ta' l-Artijiet**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponenti giet notifikata b'att gudizzjarju datata 27 ta' Lulju 2012, kopja Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilha s-somma ta' erba' u ghoxrin elf sitt mija wiehed u disghin Euro u sitta u tletin centezmi (€24,691.36) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art fix-Xghajra mmarkata bhala Plot 2 propjeta' taghha, tal-kejl ta' circa 2,375m<sup>2</sup> skond l-istima tal-Perit Godwin Drago annessa mal-imsemmi att gudizzjarju u skond id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Numru 31, Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 2005, u konsiderata bhala att agrikola.

Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaqblu mad-deskrizzjoni tal-art bhala kollha agrikola stante li parti minnha (442m<sup>2</sup>) tista' tintuza for *educational use, sports facilities and other community uses* u mhumiex qeghdin jaccettaw l-kumpens offrut lilhom u qeghdin jitolbu minflok is-somma ta' mija tmienja u sebghin elf, mija hamsa u hamsin Euro (€178,155.00) skond l-istima u deskrizzjoni tal-AIC Veronica Bonavia kopja Dok B.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi n-natura tal-porzjoni esproprijata u jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilha u jaghti dawk il-provvedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 17 t'Awwissu, 2012 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offert

## Kopja Informali ta' Sentenza

mill-awtorita' kompetenti fl-ammont ta' erbgħa u ghoxrin elf, sitt mija wiehed u disghin ewro u sitta u tletin centezmu (€24,691.36) għall-porzjon art fix-Xghajra mmarkata bhala Plot 2, tal-kejl ta' circa 2,375 metri kwadri u minflok tagħha qegħdin jippretendu kumpens fl-ammont ta' mija u tmienja u sebghin elf, mija u hamsa u hamsin ewro (€178,155).

Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust għall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' erbgħa u ghoxrin elf, sitt mija u wiehed u disghin ewro, u sitta u tletin centezmu (€24,691.36) u dan skond l-istima tal-Perit Godwin Drago, li dehret fl-Avviz Numru 31, fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 2005 u skont it-termini tal-Kapitolu 88, li skont dawn it-termini din l-art giet ikklassifikata bhala art agrikola minflok art fabbrikabbli.

Għaldaqstant, l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' erbgħa u ghoxrin elf, sitt mija u wiehed u disghin ewro u sitta u tletin centezmu (€24,691.36) bhala kumpens gust għall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija;

Semgħa l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi f'din il-kawza, s-socjeta rikorrenti qieghdha titlob kumpens ghat-tehid ta' porzzjon art mill-awtoritajiet ghal-skop pubbliku wara li rrifjutat li taccetta l-kumpens lilha offert. L-art li tinsab gewwa ix-Xghajra ghandha kejl ta' 2,375 metri kwadri u filwaqt illi l-awtorita' tqis in-natura taghha bhala wahda agrikola, s-socjeta' rikorrenti tghid illi 442 metri kwadri minnha huma tajbin ghal-bini. Ghal dan it-tehid, l-awtoritajiet offrew is-somma ta' €24,691.36 igifieri €10.40 kull metru kwadru izda s-socjeta' rikorrenti qed titlob kumpens fl-ammont ta' €178,155.00;

Is-socjeta' rikorrenti qed tistrieħ fuq il-parir tekniku tal-perit arkitett taghha esebit in atti bhala Dok B a fol 9. L-istess perit xehdet quddiem dan il-Bord u ghalhekk in sintesi jinghad li ghal dik il-parti agrikola s-socjeta' qed titlob kumpens ta' €35 kull metru kwadru u €250 kull metru kwadru ghal dik il-parti tajba ghal-bini. Ir-raguni ghaliex parti mill-art qed titqies tajba ghal-bini hi li skond is-South Malta Local Plan, l-art tista' tintuza ghall-skopijiet ta' edukazzjoni u sport u gia hemm skola mibnija fuq parti tal-istess art;

L-intimat ma ressaq l-ebda provi hlief dawk dokumentarji gia mressqa mir-rikorrenti u affidavit tal-perit arkitett tad-Dipartiment tal-Artijiet li ddikjara li l-art "qieghed tigi deskritta bhala *Valley Protection Zone*. L-ghan ta' dawn iz-zoni hija l-protezzjoni taz-zoni nfushom ghaldaqstant ma jista' jsir l-ebda tip ta' zvilupp". Fl-istess waqt dan ix-xhud jghid illi "huwa indikat ukoll li parti minn din l-art tiffurma part minn skola ezistenti," indika l-art fuq id-dokumenti u ddikjara li l-art hija indikata bhala *Schemed Road* u ghalhekk ma jista' jsir l-ebda zvilupp fuqha ghajr li tinbena triq;

Ikkunsidra inoltre r-relazzjoni tal-periti membri ta' dan il-Bord li jaqblu illi parti mill-art hija tajba ghal-bini izda ghal ragunijiet differenti minn dawk esposti mis-socjeta'

## Kopja Informali ta' Sentenza

rikorrenti. Fil-konsiderazzjonijiet taghhom, il-periti membri jghidu illi ghalkemm huwa minnu li *s-South Malta Local Plan* tikklassifika part mill-art ghal-*educational use, sports facilities and other community use* dan il-Pjan Lokali inhareg fl-2006 u ghalhekk ma japplikax ghall-kaz odjern billi skond il-Kap 88 ghandu jittiehed qies tas-sitwazzjoni meta l-art ittiehdet mill-Gvern, igifieri fl-1998. L-istess periti membri spjegaw illi fis-sena ta' tehid kienu japplikaw il-*Provvedimenti Temporanzi* tal-1998 li jindikaw l-art bhala wahda agrikola izda stante li jirrizulta illi fit-23 ta' Marzu 1998, igifieri qabel id-data ta' tehid, kien inhareg permess mill-MEPA bir-referenza PA07077/97 ghall-*"Upgrading of existing school, construction of first floor, construction of hall and kindergarten block"* fuq parti (520 metri kwadri) mill-art in kwistjoni, isegwi li din l-area tal-art ghandha tkun kkunsidrata bhala fabrikabbi filwaqt illi l-kumpliment ta' 1,855 metru kwadri jibqa' agrikolu. A bazi ta' dan u motivazzjonijiet ohra maghmula fir-rapport taghhom, il-periti membri ikkonkludew illi l-kumpens dovut lis-socjeta' rikorrenti ghal dik il-parti fabrikabbi ta' 520 metri kwadri ghandu jkun ta' €130,000.00 u ghal dik agrikola €37,100.00 fil-kejl ta' 1855 metri kwadri;

Ezaminata bir-reqqa r-relazzjoni tal-periti membri, li ghal darb'ohra ic-Chairman tal-Bord qieghed ifahhar bhala ezemplari car ta' rapport motivat, bazat fuq statistika u ricerka kif jitlob il-Kap 88, il-Bord qieghed jadotta *in toto* l-istess konkluzzjonijiet anke wara li ezamina d-domandi in eskussjoni tal-intimat u r-risposti tal-periti membri. Tajjeb li jkun senjalat illi dan it-tehid sehh mhux fis-sena 2005 izda lura fis-sena 1998 u minn dakinhar 'l hawn l-intimat, kif obligat, ma kienx ghadu beda l-process tal-akkwist u wisq anqas tal-offerta ghall-kumpens xieraq. Ghalhekk bis-sahha tal-Avviz 31 publikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 2005, Il-President ta' Malta ddikjara li din l-art kienet mehtiega ghal skop pubbliku u kien offra kumpens fil-ammont ta' Lm10,600 skond stima maghmula mill-perit arkitett Godwin Drago. Tajjeb li jkun senjalat illi dik id-dikjarazzjoni saret fit-termini tal-Att XI tal-2002. Dan l-att li jemenda l-Kap 88 regolanti l-kwistjoni odjerna, jipprovdi fi-disposizzjoni

## Kopja Informali ta' Sentenza

tranzitorja tieghu, *inter alia*, fl-artikolu 2(b) (i) proviso, illi *“Izda meta tigi mahruga dik id-Dikjarazzjoni l-gdid l-kumpens ghandu jigi stabbilit abbazi tal-valur ta’ dik l-art fid-data meta jkun gie notifikat xi avviz ghall-ftehim dwar dik l-art, u fejn ebda avviz ghall-ftehim ma jkun gie hekk notifikat, fid-data tal-hrug tad-Dikjarazzjoni l-gdida mill-President”*. Fill-paragrafu sussegwenti, igifieri l-artikolu 2(b)(ii) tal-provvediment transitorju, hemm ravvizat illi *“Ghall-fini li jigi stabbilit jekk l-art ghandhiex tkun stmata bhala art ghall-bini, raba’ jew art rurali jew art moxa ghall-finijiet ta’ dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali mill-President qabel id-dhul fis-sehh ta’ dan l-artikolu”*.

Minn dan kollu u mill-assjem tal-provi jipprexxindi illi mill-ewwel Dikjarazzjoni ta’ espropriuju fl-1998 ma nhareg ebda Avviz Ghall-Ftehim. Dan qatt ma saret referenza ghalih b’mod partikolari mill-intimat li kien fid-dover li jsemmi li kieku hekk kien ghaliex jikkwalifika l-valur tal-art kurrenti ghas-sena 1998. Isegwi ukoll illi din l-art ghandha tkun kumpensata bil-valuri kurrenti fis-sena 2005 pero’ skond il-kriterji vigenti fis-sena 1998. Ghalhekk l-periti membri kienu korretti fil-kunsiderazzjonijiet taghhom meta applikaw il-kriterji tal-1998 biex jezaminaw in-natura tal-art u applikaw il-valur fis-suq fis-sena 2005;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa’ t-talba tas-socjeta’ rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens dovut ghall-art kif deskritta fir-rikors promotur, liema art qed tkun dikjarata tajba ghal-bini kwantu ghall-area ta’ 520 metri kwadri ghall-€130,000.00 u agrikola kwantu 1855 metri kwadri ghall-€37,100.00. Fuq dan l-ammont ghandu jithallas l-imghax skond id-dispost tal-artikolu 12 Kap 88 b’dan illi dan l-imghax ghandu jiddekorri mid-data li fiha l-awtorita’ hadet pussess tal-art *de quo* tenut kont tal-hrug tal-permess mill-MEPA fis-sena 1997 ghal-bini ta’ skola u dan fit-termini tad-Disposizzjoni tranzitorja -artikolu 2(a) tal-Att XI tal-2002.

Kopja Informali ta' Sentenza

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.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----