Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sittax (16) ta' Dicembru 2015

Rikors Numru 26/12 FDP

Paola Development Company Limited
(C 2177)

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mis-socjeta rikorrenti fil-5 ta' Ottubru tas-sena 2012 fejn ippremettiet illi l-hija rceviet l-Ittra Ufficjali datata 10 ta' Settembru 2012 minghand l-intimat mibghuta a tenur ta' l-Artikolu 22 tal-Kap 88 illi fiha saret referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-President mahruga permezz ta' Avviz Numru tmien mija u sbatax (817) ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u tnax (2012), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fix-Fgura tal-kejl ta' madwar mija u wiehed u ghoxrin punt erbgha metri kwadri (121.4 mk) li tmiss mil-Lvant, Punent u Grigal ma' Triq il-Koppla, minn-nofsinhar ma' propjeta tas-socjeta rikorrenti. F'tali Ittra s-socjeta rikorrenti giet mgharrfa illi l-intimat kien ser jaghti kumpens ta' disgha u erbghin elf Euro (€49,000).

Is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kienetx qed taqbel ma' l-offerta peress illi skond stima maghmulha mill-perit taghha l-art kellha valur ta' mija u wiehed u tmenin elf, mitejn u sitta u sebghin euro (€181,276).

Ghalhekk hija talbet lill-dana il-Bord jiffissa l-kumpens xieraq skond l-Artikolu 22 (6) tal-Kap 88.

Ra l-Ittra Ufficjali datata 10 ta' Settembru 2012, id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 5 ta' Lulju 2012 u ippubblikata fis 30 ta' Lulju 2012, li taghmel referenza ghall-dikjarazzjoni precendenti datata 7 ta' April 1977.

Ra il-valutazzjoni tal-Perit Adrian Falzon esebita mir-rikorrenti a fol 9 tal-process.

Ra ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fid-19 ta' Ottubru 2012 fejn insista illi s-somma ta' disgha u erbghin elf Euro (€49,000) kien kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Ra illi fid 9 ta' Jannar 2013 il-Bord appunta lill-Periti Joseph Briffa u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda ta' **Norman Buckle** moghtija fis-6 ta' Marzu 2013 kif ukoll id-dokument minnu esebit.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Adrian Falzon** moghtija fid 19 ta' Gunju 2013.

Ra in-nota bil-pjanti esebiti mis-socjeta rikorrenti fit 13 ta' Novembru 2013.

Ra illi fit 13 ta' Novembru 2013 is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Ra l-affidavit tal-**Perit Stefan Scotto** ippresentat fit 13 ta' Novembru 2013 mill-intimat.

Ra illi fit 13 ta' Novembru 2013 l-intimati iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw u ghalhekk il-Bord gharraf lill-Membri Periti illi setghu jirrelataw.

Ra illi fil 5 ta' Frar 2014 gie ippresentat ir-rapport tal-Periti.

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru fil 5 ta' Marzu 2014 mis-socjeta rikorrenti.

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru fis 17 ta' Marzu 2014 mill-intimat.

Ra ir-risposti ghad-domandi ta' l-intimat da parte tal-Periti Teknici ippresentati fil 11 ta' April 2014.

Ra ir-risposti ghad-domandi tas-socjeta rikorrenti da parte tal-Periti Teknici ippresentati fil 11 ta' Frar 2015.

Ra ir-relazzjoni korrettorja tal-Periti Teknici ippresentata fil 11 ta' Frar 2015.

Ra illi fl-20 ta' Mejju 2015 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fis 16 ta' Gunju 2015.

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet tas-socjeta rikorrenti ippresentati fit 23 ta' Lulju 2015.

Ra illi dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz fl 14 ta' Ottubru 2015, wara liema data il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet ittiehdet originalment fis 7 ta' April 1977, izda wara tali data ma inghata ebda kumpens.

Jirrizulta illi fit-30 ta' Lulju 2012 giet pubblikata Avviz Nru 817 fejn saret referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 5 ta' Lulju 2012 u mahruga ghall-fini tal-Att I tal-2006.

Jirrizulta illi dina d-dikjarazzjoni giet notifikata lis-socjeta rikorrenti premezz ta' Ittra Ufficjali datata 10 ta' Settembru 2012 fejn, inter alia, is-socjeta rikorrenti giet mgharrfa illi l-intimat kien dispost joffri €49,000 ghal tali art.

Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti ma accettatx tali offerta u talbet li tithallas is-somma ta' €181,276.

Jirrizulta illi l-Periti Teknici mqabbda minn dana il-Bord wasslu ghas-segwenti konkluzjoni:

> *"Skond l-Artikolu 18A tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, il-valur ta' l-art ghandu jkun stmat fl-1 ta' Jannar 2005 u in-natura taghha fid-data meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali tal-President, jigifieri is-7 ta' April 1977.*
>
> *Skont is-South Malta Local Plans, din l-art tinsab fi skema ta' struttura izda zoned bhala triq li taghti ghal zoni residenzjali fuq iz-zewgt nahat taghha b'height limitation ta' tlett sulari u semi basement.*
>
> *L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din il-proprjeta bhala libera u franka, fid-data tal-1 ta' Jannar 2005, ikklassifikata bhala art ghall-bini ghax ghandha faccata fuq triq u tinstab f'built up area, izda bhala tifforma Triq il-Koppla, u kif deskritta fid-dokumenti esebiti, ghandu jkun ta' sitta u hamsin elf Euro (€56,000)*

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-atti prodotti, illi d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta kienet datata originalment is-7 ta' April 1977 giet ri-ppubblikata a tenur tal-Att I tas-sena 2006, u dana fit 30 ta' Lulju 2012, ai fini tal-Artikolu 18A tal-Kap 88 il-valur ta' l-art ghandu jkun dak stabbilit fl-1 ta' Jannar 2005 abbazi tan-natura ta' l-istess art meta inharget originalment id-Dikjarazzjoni fis 7 ta' April 1977.

Jirrizulta illi l-art ghandha tigi kkalsifikata bhala art ghall-bini stante illi kellha faccata fuq triq u kienet tinstab gewwa built-up area izda, madanakollu tifforma parti minn triq, ossija Triq il-Koppla.

Jirrizulta mhux kkontestat illi l-art giet espropriata fis 7 ta' April 1977 u ghalhekk id-data tat-tehid tal-pussess ghandu jitqies bhala gimghatejn wara tali data, a tenur tal-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88, u ghalhekk tali data ghandha tkun il-21 ta' April 1977.

Jirrizulta illi ghalkemm is-socjeta rikorrenti tikkontendi illi propjeta vicin taghha inghatat kumpens ferm oghla u dana ghax l-art taghha kienet qieghda titqies bhala triq u mhux bhala art fabrikabbli, w ghalkemm l-istess socjeta rikorrenti tinsisti illi ma kellhiex tigi pregudikata ghax il-propjeta taghha kienet attwalment triq, il-Bord ma jara ebda raguni 'l ghala ma ghandhux jaghmel bhala tieghu il-kompluzjonijiet milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, stante illi huma valuri gusti w in linea ta' dan stipulat fil-Kap 88 tal-Ligijet ta' Malta.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jichad l-eccezzjonjiet ta' l-intimat,

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

Jiddikjara l-art kif deskritta fir-rikors promutur bhala art fabrikabbli u

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuq deskritta fis-somma ta' sitta u hamsin elf Euro (€56,000) bl-imghax skond il-ligi.

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.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur