Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 9/06 FDP

John Car Company Limited u Hecnef Properties Company Limited

Vs

Direttur tal-Artijiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mis-socjeta rikorrenti fl-10 ta' Lulju 2006 fejn gharrfu illi b'ittra ufficjali tal 14 ta' Gunju 2006, l-intimat, ghall-finijiet u effetti kollha tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, irrefera lill-esponent ghall-Avviz tal-Gvern Nru 1107 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Novembru 2005 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art gewwa l-Gudja, tal kejl ta' madwar mitejn u tnejnu erbghin metru kwadru (242 mk) li tmiss mix-xlokk ma' Triq Hal Safi, mill-Lbic ma' Triq il-Pluvieri u mill-Grigal ma' propjeta' residwa ta' siien incerti jew irjieh verjuri, u offra bhala kumpens is-somma ta' sbatax-il elf, hames mija u jamsin Liri Maltin (Lm17,550).

Is-socjeta rikorrenti, sidien ta' dina l-art, 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 tnejn elf, tlett mija u tmenin Liri Maltin (Lm103,380).

Kien ghalhekk illi s-socjeta rikorrenti talbu lill-Bord jiffissa l-kumpens ghal fuq tali propjeta flimkien ma' l-imghax.

Ra l-Ittra Ufficjali tal-14 ta' Gunju 2006 mibghuta mill-intimat (fol 3), l-istima tal-Perit Brian Ebejer datata 23 ta' Mejju 2006 (fol 5) u il-pjanta ta' l-art.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fl-20 ta' Settembru 2006 fejn gharraf illi l-offerta tieghu kienet wahda gusta filwaqt illi insista illi l-ammont mitlub ma kienx wiehed accettabbli.

Ra illi fl- 20 ta' Settembru 2006 il-Bord appunta lill-Periti David Pace u Joseph Mizzi sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Brian Ebejer** moghtija fis 7 ta' Dicembru 2006.

Ra illi fis 17 ta' Jannar 2008 is-socjeta rikorrenti talbet sabiex jitnehha il-Perit Joseph Mizzi minn Membru Tekniku stante illi l-Perit jitqabbad mill-intimat sabiex jaghmel stimi ghalih.

Ra illi fl-24 ta' Gunju 2010 il-Bord laqa' t-talba u rrevoka l-inkarigu ghall-Periti Joseph Mizzi u David Pace.

Ra illi fl-24 ta' Gunju 2010 il-Bord innomina lill-Perit Joseph Briffa u Edgar Caruana Montalto sabiex jassistu l-Bord.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat ossija stimi maghmulha mill-Perit Fred H Valentino fl-4 ta' Novembru 2010 u fit 13 ta' Ottubru 2005 kif ukoll pjanta tal-art espropriata ta' 242 metri kwadri. (fol 60)

Ra illi fit 3 ta' Frar 2011 l-intimat iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

Ra ir-rapport tal-Periti Teknici ppresentat fis 6 ta' Ottubru 2011.

Ra id-domanda in eskussjoni illi ghamlet is-socjeta rikorrenti fl-20 ta' Ottubru 2011.

Ra ir-risposta tal-Membri Teknici moghtija fis 17 ta' Frar 2012.

Ra illi fis 7 ta' Marzu 2012 il-Membri Teknici intalbu jirrelataw ulterjorment in vista tal-fatt illi l-periti kellhom jirrelataw abbazi tal-Kap 88 kif kien qabel l-emendi tal-Att 1 tat-2006, kif pprovdut fid-disposizzjoni transitorja Art 9 (2) tal-Att 1 tal-2006.

Ra ir-rapport addizzjonali ippresentat fl-4 ta' Lulju 2012.

Ra id-domandi in eskussjoni tas-socjeta rikorrenti ippresentati fit 12 ta' Novembru 2012.

Ra id-domandi in eskussjoni tal-intimat ippresentati fis 16 ta' Jannar 2013.

Ra ir-risposta tal-Membri Teknici ghad-domandi tas-socjeta rikorrenti, liema risposta giet ippresentata fis 26 ta' Novembru 2012.

Ra ir-risposti tal-Membri Teknici ghad-domandi ta' l-intimat, liema risposta giet ippresentata fit 3 ta' April 2013.

Ra ix-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappresentant tal-MEPA, mogthija fit 22 ta' Mejju 2013.

Ra illi fit 22 ta' Mejju 2013 is-socjeta rikorrenti talbu lill-periti jiddikjaraw jekk l-art hijiex wahda fabrikabbli kollha kemm hi stante illi, taht ir-regim legali li ghandu jigi applikat f'din il-kawza, l-propjeta de quo ghandha faccata fuq triq u hemm zvilupp esistenti entro d-distanza pprovduta fil-Kap 88.

Ra illi fid-9 ta' Ottubru 2013 l-Membri Teknici rrispondew ghall kwesit tas-socjeta rikorrenti.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Victor Fenech** flimkien ma' ritratti minnu annessi.

Ra illi fis 26 ta' Marzu 2014, wara illi saru s-sottomissjonijiet finali, l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra illi fil-14 ta' Ottubru 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta' l-atti u intalab illi jsiru s-sottomissjonijiet finali viva voce fil-presenza tal-membri Teknici.

Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli difensuri tal-partijiet fil-presenza tal-Membri Teknici illi saret fis 16 ta' Dicembru 2015, wara liema data il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi fl-<u>7 ta' Novembru 2005</u>, permezz ta' Avviz Nru 1107, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta in rigward ta' bicca art gewwa gewwa l-Gudja, tal kejl ta' madwar mitejn u tnejnu erbghin metru kwadru (242 mk) li tmiss mix-xlokk ma' Triq Hal Safi, mill-Lbic ma' Triq il-Pluvieri u mill-Grigal ma' propjeta' residwa ta' siien incerti jew irjieh verjuri, u offra bhala kumpens is-somma ta' sbatax-il elf, hames mija u jamsin Liri Maltin (Lm17,550).(fol 3)

Jirrizulta illi fl-**<u>14 ta' Gunju 2006</u>** intbghatet Ittra Ufficjali fejn is-socjeta rikorrenti gew mgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u illi kien qed jigi lilha offrut Lm17,550. (fol 3)

Jirrizulta illi permezz tal-proceduri odjerni, intavolati fl-10 ta' Lulju 2006, is-socjeta rikorrenti ddikjaraw illi ma kienux ser jaccettaw il-kumpens moghti, u dana ghaliex ma kienetx wahda realistika, u kienu qed jippretendu kumpens ta' Lm102,380.

Jirrizulta illi l-Periti Joseph Briffa u Edgar Caruana Montalto, li kienu qed jassistu l-Bord, ippresentaw ir-rapport taghhom fis 17 ta' Awissu 2011 fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Huma kkunsidraw dan kollu u, wara li irreferu ghall-pjani lokali ta' zvilupp skond il-MEPA, fejn l-art in kwistjoni tinsab ikklassifikata bhala ODZ (Outside Development Zone), applikaw id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijijet Pubblici (Kap 88) u, partikolarment l-Artikoli 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-propjeta ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola ai finijiet tal-Ligi, u wara li ikkunsidraw il-lokalita' tal-istess art, jidhrilhom li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jigi ffissat ghas-somma ta' tlett elef, mitejn u disgha u ghoxrin Liri Maltin u tlieta u hamsin centezmu (Lm3,229.53), jew sebat elef, hames mija u tnejn u ghoxrin Euro u disgha u sebghin centezmu (€7,522.79)"*

Jirrizulta illi wara li l-Membri Teknici gew mitluba jirrelataw dwar l-art "*a bazi tal-ligi li kienet tissusisti qabel l-emendi tal-Att I tal-2006, u dana fid-dawl tad-disposizzjonijet transitorji tal-Art 9 (2) tal-Att I tal-2006"*, il-Membri Teknici regghu irrelataw mill-gdid fl-4 ta' Lulju 2012:

> *" ... gejna mitluba biex naghtu valutazzjoni gdida skond kriterji li kienu fis-sehh fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni originali u cioe tigi meqjusa in parti agrikola u in parti fabrikabbli skond kif deskritta fl-Avviz tal-Gvern 1107 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern.*
>
> *Ahna ikkunsidrajna dan kollu u applikajna id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artjijet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), qabel l-emendi fil-Ligi u cioe Att I tal-2006, u bhala rizultat ahna tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala parti art agrikola u parti art fabrikabbli ghal finijiet tal-Ligi.*

Wara li giet ezaminata is-sit li hi tal-kejl ta' 242 metri kwadri, irrizulta illi disgha u erbghin punt percentwali (49%) hija art agrikola filwaqt illi wiehed u hamsin percentwali (51%) hija art fabrikabbli fejn, wara li ikkonsidraw il-lokalita' tal-istess art, jidhrilhom li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jigi iffissat ghal valur ta' ***€3,705.63*** *ghall-art agrikola filwaqt illi il-valur ta'* ***€99,242.87*** *ghal art fabrikabbli, b'valur total ta'* ***€102,948.50"***

Jirrizulta illi, f'varji domandi in eskussjoni f'diversi okkazzjonijet, il-Periti Membri indikaw illi l-art giet valutata fid-data tal-1 ta' Jannar 2005 filwaqt illi regghu ikkonfermaw illi l-art kellha tigi meqjusa bhala parti fabrikabbli u parti le.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti jikkontendu illi l-art meritu tal-kawza odjerna hija kollha fabrikabbli peress illi tinstab gewwa '*built up area*' kif stabbilita fil-Kap 88 qabel ma dahhlu l-emendi tas-ena 2006.

Jirrizulta illi l-intimat, mill-banda l-ohra, jikkontendi illi l-art in kwistjoni ma tinstabx gewwa '*built up area'*, peress illi, ghalkemm il-Ligi kif kienet kienet tesigi illi triq kelha jkollha tul ta' 274 metri sabiex titqies bhala '*built up area*', fil kaz odjern, it-triq ghandha biss tul ta' madwar 90 metru b'kollox.

Jirrizulta illi l-Membri Teknici tal-Bord, wara illi hadu tali konsiderazzjonijiet, ikkonkludew unanimament illi parti mill-art kellha titqies bhala fabrikabbli u parti bhala agrikola, u ghalhekk il-Bord ser jghaddi biex jadotta l-konkluzjonijet ta' l-abbli Membri Teknici tieghu..

Ikkunsidra

Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies, kif tidher fil-pjanta a fol 104, bhala **<u>49% agrikola</u>** u **<u>51% fabrikabbli</u>**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**<u>21 ta' Novembru 2005</u>**, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni Permezz ta' Avviz Nru 1107 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Novembru 2005 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' **€3,705.63** ghall-art agrikola filwaqt illi il-valur ta' **€99,242.87** ghal art fabrikabbli, b'valur total ta' **€102,948.50**

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mil-21 ta' Novembru 2005.

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 51% fabrikabbli u 49% agrikola

Jiddikjara illi l-kumpens gust ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art l-Gudja, tal kejl ta' madwar mitejn u tnejnu erbghin metru kwadru (242 mk) li tmiss mix-xlokk ma' Triq Hal Safi, mill-Lbic ma' Triq il-Pluvieri u mill-Grigal ma' propjeta' residwa ta' siien incerti jew irjieh verjuri fis-somma ta' **mija u tnejn elf, disgha mija u tmienja u erbghin Euro u hamsin centezmu (€102,948.50)**

L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mis-21 ta' Novembru 2005.

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