Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 22/12 FDP

L and D Attard Company Limited
(C 2398)

vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mis-socjeta rikorrenti fil 31 ta' Awissu 2012 fejn ippremettiet illi, wara l-hrug ta' Avviz Nru 642 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Gunju 2005, hija giet notifikata b'Ittra Ufficjali datata 31 ta' Awissu 2012 fejn giet mgharrfa illi wara l-akkwist assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinstab fix-Xghajra limiti taz-Zabbar mmarkata bhala Plot 3, tal kejl ta' madwar sitta u erbghin metri kwadri (46 mk) skond stima tal-Perit Godwin Drago kienet qieghda tigi offruta erbghamija u disgha u tmenin Euro u sbatax-il centezmu (€489.17) bhala kumpens.

Is-socjeta rikorrenti sahqet illi ma kienetx qieghda taccetta tali kumpens u kienet qed tippretendi kumpens ta' elf, sitt mija u ghaxar Euro (€1,610), kif stmat mill-Perit taghha Veronica Bonavia.

Kien ghalhekk illi s-socjeta rikorrenti nediet il-proceduri odjerni sabiex l-Bord jiffissa l-kumpens gust.

Ra l-Ittra Ufficjali ta' l-intimat datata 31 ta' Awissu 2011 (fol 2), l-Avviz Nru 642 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit 23 ta' Gunju 2005 (fol 4) u l-istima tal-Perit Veronica Bonavia, perit tas-socjeta rikorrenti (fol 8).

Ra illi l-intimat, fid-19 ta' Ottubru 2012, ippresenta l-eccezzjonjiet tieghu fejn sahaq illi l-kumpens offert kien wiehed gust ghall-art mehudha u ghalhekk kien jimmerita illi jigi kkonfermat.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Veronica Bonavia** moghtija fit 12 ta' Dicembru 2012.

Ra illi fit 12 ta’ Dicembru 2012 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra illi fit 12 ta’ Dicembru 2012 is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x’tippresenta.

Ra illi fis 6 ta’ Frar 2013 l-intimat iddikjara illi ma kellux provi x’jippresenta stante illi kienu gia ppresentati.

Ra illi fis 6 ta’ Frar 2013 l-Bord stieden lill Membri Teknici sabiex jghaddu biex jirrelataw.

Ra ir-relazzjoni tal-Membri Teknici Danica Mifsud u Alan Saliba ppresentat fit 13 ta’ Marzu 2013.

Ra illi fil 15 ta’ April 2013 l-intimat ghazel illi jippresenta kopja ohra tal-Avviz 642 kif ukoll pjanta u stima, ghalkemm kien gia ghalaq il-provi tieghu.

Ra id-domandi in eskussjoni tas-socjeta rikorrenti ippresentati fis 6 ta’ Mejju 2013.

Ra id-domandi in eskussjoni ta’ l-intimat ippresentati fid 29 ta’ Mejju 2013.

Ra ir-risposti tal-Membri Teknici ghad-domandi in eskussjoni tas-socjeta rikorrenti u tal-intimat ippresentati fit 13 ta’ Gunju 2013.

Ra illi fid 19 ta’ Gunju 2013 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta’ tan-noti.

Ra in-nota ta’ sottomissjonijet tas-socjeta rikorrenti ippresentata fid 19 ta’ Lulju 2013.

Ra in-nota ta’ sottomissjonijet ta’ l-intimat ippresentati fit-28 ta’ Awissu 2013.

Ra illi fil-15 ta’ Lulju 2015, wara illi l-Bord kif kompost ha konjizzjoni tal-process iddifferixxa l-kawza odjerna ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fit <u>23 ta’ Gunju 2005</u>, giet pubblikata permezz ta’ Avviz Nru 642 id-Dikarazzjoni mill-President ta’ Malta datata 23 ta’ Mejju 2005 in rigward ta’ bicca art li tinstab fix-Xghajra tal kejl ta’ madwar sitta u erbghin metru kwadru (46 mk) li tmiss mit-tramuntana u mill-Punent ma’ propjeta’ tal-Gvern u mill-Lvant ma’ propjeta ta’ Dott C Lia LL.D, liema Dikjarazzjoni taghmel referenz ghal Dikjarazzjoni tal-President precendenti u datata **<u>31 ta’ Lulju 1998</u>**

Jirrizulta illi fil-31 ta’ Awwissu 2012 intbghatet Ittra Ufficjali a tenur ta’ l-Artikolu 22 tal-Kap 88 fejn l-intimat gharraf lis-socjeta rikorrenti illi ghall-art fuq indikata kien qed jigi lilha offrut is-somma ta’ erbgha mija u disgha u tmenin Euro u sbatax-il centezmu (€489.17).

Jirrizulta illi fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi, s-socjeta rikorrenti niedet il-proceduri odjerni fejn ikkontestat il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u sahqet illi l-kumpens gust illi ghandu jithallas kien ta’ elf, sitt mija u ghaxar Euro (€1,610)

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fl-4 ta’ Marzu 2013 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fit-13 ta’ Marzu 2013.

Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Kif jirrizulta mill-atti, ir-rikorrent gie notifikat bill-intimat b'Att Gudizzjarju tal- 31 ta' Awwissu 2012 illi ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' porzjon art fix-Xghajra, limiti Zannar, immarkata bhala Plot 3 fuq il-pjanta LD 48/97 (fol 12) tal-kejl ta' 46 metri kwadri, li tmiss mit-tramuntana u mill-Punent ma' propjeta tal-Gvern u mill-Lvant ma' propjeta ta' Dr C Lia jew irjieh verjuri, kif deskritta fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Nru 642 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Gunju 2005, l-intimat kien qed joffri kumpens ta' erbgha mija u disgha u tmenin Euro u sbatax-il centezmu (€489.17 = €10.63/mk) skond stima tal-Perit Godwin Drago li kkalssifika l-art bhala wahda agrikola. Jirrizulta illi fil 31 ta' Lulju 1998 kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President ohra. (fol 4).*
>
> *Ir-rikorrent iddikjara li huwa qed jikkontesta dan il-kumpens offrut mill-intimat u minflok talab is-somma ta' elf, sitt mija u ghaxar Euro (1,610 = €35/mk) skond stima tal-Perit Veronica Bonavia li wkoll ikkunsidrat l-art bhala agrikola u fejn applikat ir-rata kurrenti ghal propjeta fis-sena 2005.*
>
> *Skond id-Disposizzjonijiet Trazitorja tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), billi kienet inharget Dikjarazzjoni tal-President qabel il-5 ta' Marzu 2003 u billi l-Avviz ghall-Ftehim li jgib id-data tal-31 ta' Awissu 2012 jirrizulta li gie notifikat qabel id-19 ta' Settembru 2012, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.*
>
> *Huwa pacifiku illi l-art fil-kwistjoni tikkwalifika bhala **art agrikola** billi fid-data tat-tehid, cioe fis-sena 1998, l-art kienet ghadha raba, mhux zviluppata u ma tmissx ma' triq. Dan jirrizulta wkoll mill-Aerial Photos ufficjali tal-MEPA tal-istess sena.*
>
> *F'sentenzi ricenti tal-Bord tas-7 ta' Novembnru 2012, Rik Nru 24/09 u 26/09, inghata kumpens ghal art simili f'Haz-Zabbar ta' €30 kull metru kwadru, ghalkemm ibbazati fuq il-valur fis-sena 2009 u ghalkemm jikkoncernaw ukoll art agrikola li pero kellha faccata fuq it-triq.*
>
> *L-esponenti Membri Teknici ikkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijet 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 fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-1 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata bhala art agrikola fl-istat li kienet meta ttiehdet il-Gvern fil-31 ta' Lulju 1998 jammonta ghal **disgha mija u ghoxrin Euro (€920)**, ekwivalenti ghal ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20/mk).*

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

> *'Art agrikola fis-sena 2005 kellha valur bejn 20% sa 30% inqas milli kellha fis-sena 2009.*
>
> ...

Hadna in konsiderazzjoni l-fatt li l-art fil-kwistjoni m'ghandhies access fuq triq pubblika, kuntrarjament ghall-artijiet fis-sentenzi citati kif semmejna f'paragrafu 7 tar-rapport. Il-percentagg ta' tnaqqsi fil-valur bejn art b'access minn triq pubblika ghal art bhal dik meritu tal-kaz odjern huwa bejn 15% u 25% inqas. Kien ghalhekk li tnaqqsu dawn l-ammont (kemm dak indikat f'risposta 3 [fuq riportata] *u kif ukoll dak indikat f'din ir-risposta) mill-valur ta' €30 kull metru kwadru fis-sentenzi citati ghal €20 kull metru kwadru fil-kaz odjern.*

Dana il-Bord, wara illi ezamina fir-reqqa ir-rapport tal-abbli Esperti Teknici tieghu flimkien ma' l-ispjegazzjoni addizzjonali taghhom u d-dokumentazzjoni esebita, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' Esperti Teknici tal-Bord.

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 l-**31 ta' Lulju 1998**, ossija gimghatejn wara id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta illi sar originalment fil 31 ta' Lulju 1998 u dana abbazi tad-Diposizzjonijiet Tranzitorji stabbiliti fl-Artikolu 7 (2) (a) tal-Att XI tal-2002

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **disgha mija u ghoxrin Euro (€920)**, ekwivalenti ghal ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20/mk).

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mill-31 ta' Lulju 1998.

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 u

Jiffissa l-kumpens dovut lis-socjeta rikorrenti ghall art kif deskritta fl-avviz fis-somma ta' **disgha mija u ghoxrin Euro (€920)**.

L-Imghax huwa kalkolabbli mill-14 ta' Awissu 1998.

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