Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sbatax (17) ta' Frar 2016

Rikors Numru 9/13 FDP

L and D Attard Company Limited
(C 2398)

vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mis-socjeta rikorrenti fl 4 ta' Ottubru 2013 fejn ippremettiet illi, wara l-hrug ta' Avviz Nru 626 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-16 ta' Gunju 2004, hija giet notifikata b'Ittra Ufficjali datata 23 ta' Lulju 2013 fejn giet mgharrfa illi wara l-akkwist assolut bhala liberu u frank ta' nofs indiviz ta' porzjon art fil-limiti tar-Rabat, Malta, murija fuq il-pjanta PD 330B_2003, propjeta tas-socjeta rikorrenti, tal-kejl ta' cirka 1,028 metri kwadri skond stima tal-Perit Carmen V Sutton, kienet qieghda tigi offruta is-somma ta' erbat elef, tlett mija u disa Euros u erbgha u tletin centezmu (€4,309.34) bhala kumpens.

Is-socjeta rikorrenti sahqet illi ma kienetx qieghda taccetta tali kumpens u kienet qed tippretendi kumpens ta' tlieta u ghoxrin elf mija u tletin Euro (€23,130), 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 3), l-Avviz Nru 626 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis 16 ta' Gunju 2004 (fol 5) u l-istima tal-Perit Veronica Bonavia, perit tas-socjeta rikorrenti (fol 8).

Ra illi fil 5 ta' Frar 2014 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Edgar Caruana Montalto sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Veronica Bonavia** moghtija fit 5 ta' Marzu 2014.

Ra illi is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi fis-seduta tal-5 ta' Marzu 2014.

Ra illi l-intimat, wara li gie awtorizzat jippresenta r-risposta tardivament, fis-6 ta' Marzu 2014, ippresenta l-eccezzjonjiet tieghu fejn sahaq illi l-kumpens offert kien wiehed gust ghall-art mehudha u ghalhekk kien jimmerita illi jigi kkonfermat.

Ra illi fis 26 ta' Marzu 2014 l-intimat ippresenta kopja tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u tal-Avviz 626 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas 16 ta' Gunju 2004 kif ukoll kopja tal-Ittra Ufficjali datata 23 ta' Lulju 2013.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Carmen Sacco** mogthija fis 26 ta' Marzu 2014.

Ra illi fis-26 ta' Marzu 2014 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta w il-Bord stieden lill Membri Teknici sabiex jghaddu biex jirrelataw.

Ra ir-relazzjoni tal-Periti Edgar Caruana Montalto u Alan Saliba ppresentat fis 7 ta' Mejju 2014.

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fl 4 ta' Lulju 2014.

Ra ir-risposti tal-Membri Teknici ghad-domandi in eskussjoni tal-intimat ippresentati fit 2 ta' Novembru 2014.

Ra illi fl-14 ta' Jannar 2015 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tas-socjeta rikorrenti ippresentata fis 6 ta' Frar 2015.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentati fit-3 ta' Marzu 2015.

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 fis **16 ta' Gunju 2004**, giet pubblikata permezz ta' Avviz Nru 626 id-Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 4 ta' Gunju 2004 in rigward ta' bicca art li tinstab gewwa r-Rabat, Malta, tal-kejl ta' madwar 1,028 metri kwadri, li tmiss mill-Punent, mix-Xlokk u min-Nofsinhar ma triq pubblika.

Jirrizulta illi fit-23 ta' Lulju 2013 intbghatet Ittra Ufficjali a tenur ta' l-Artikolu 22 tal-Kap 88 fejn l-intimat gharraf lis-socjeta rikorrenti illi, bhala sid ta' nofs indiviz ta' tali art, kien qed jigi lilha offrut is-somma ta' erbghat elef, tlett mija u disa Euros u erbgha u tletin centezmu (€4,309.34).

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' tlieta u ghoxrin elf mija u tletin Euro (€23,130), kif stmat mill-Perit taghha Veronica Bonavia.

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Edgar Caruana Montalto, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fl-14 ta' April 2014 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fis-7 ta' Mejju 2014.

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

> *"Punt 1: Ghalkemm l-esponenti Membri Teknici ma jikkunsidrawx li ghandu japplika n-'North West Local Plan' mahrug mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar 9MEPA) imsemmi mill-Perit tar-rikorrenti, billi dan hareg fl-2006, cioe sentejn wara t-tehid tal-art mill-Awtorita' Kompetenti, mir-rapport tal-Periti rispettivi jidher li hemm qbil li din l-art ghandha tigi klassifikata bhala __agrikola__.*
>
> *Punt 2: Madanakollu, xi tlett xhur qabel it-tehid tal-istess art mill-Awtorita' Kompetenti, inhareg permess mill-MEPA PA 5822/03 sabiex din l-art tinfetah bhala triq. Ghalhekk, ghalkemm din l-art ghandha tigi kkunsidrata bhala agrikola, jirrizulta illi fid-data tat-tehid, kienet permessa bhala estensjoni tat-triq sekondarja li gejja mill-Mosta ghal got-triq principali li mir-Rabat taghti ghal Targa Gap (Triq Buqana fejn hemm il-pompa tal-petrol)*
>
> *Punt 3: Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta l-Att Gudizzjarju tat 23 ta' Lulju 2013 kiennotifikat lir-rikorrenti, billi r-rikorrenti wiegbu ghal dan l-Att Gudizzjarju fl-4 ta' Ottubru 2013 fit-termini ta' Artikolu 27 (1) (b) (i) tal-Ordinanza Dwar Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet pubblici (Kap 88), il-valur tal-art qed jigi kkunsidrat fi zmien Settembru 2013. Qed tigi wkoll ikkunsidrata l-hsara li bata s-sid minhabba l-firda fl-art tieghu b'dan it-tehid fit-termini ta' Artikolu 27 (1) (b) (iii) tal-Ordinanza billi l-art mehuda qasmet l-ghalqa f'zewgt ghelieqi separati minn triq. Jigi rilevat ukoll illi l-art ma tikkwalifikax that l-Artikolu 18A (b) billi d-Dikjarazzjoni tal-President harget wara l-5 ta' Marzu 2003.*
>
> *Punt 4: Skond decizjoni ta' dan il-Bord tal-21 ta' Marzu 2012 (26/2005), inghata kumpens ta' €16.64 kull metru kwadru ghal art simili ftit passi 'l boghod li ttiehdet sabiex titwessa l-istess triq principali, fejn hemm il-pompa tal-petrol, madanakollu dana il-kumpens kien ibbazat fuq is-sena 2005.*
>
> *Stima: 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 fi zmien Settembru 2013 ikkunsidrata __agrikola permessibbli bhala triq__ fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita Kompetenti fis-16 ta' Gunju 2004 jammonta ghal __sbatax-il elf, disa mija u disghin Euro (€17,990) ekwivalenti ghal hamsa u tletin Euro kull metru kwadru (€35/mk) ghan-nofs indiviz__.*

Jirrizulta illi, fid domandi in eskussjoni, il-Periti Membri komplew sahhew il-konkluzjonijiet taghhom.

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 (Permessibbli bhala triq)**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**30 ta' Gunju 2004**, ossija gimghatejn wara id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta illi sar originalment fil 16 ta' Gunju 2004 u dana a tenur tal-Artikolu 12 (1) u (2) tal-Kap 88.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' nofs indiviz tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **sbatax-il elf, disa mija u disghin Euro (€17,990) ekwivalenti ghal hamsa u tletin Euro kull metru kwadru (€35/mk) ghan-nofs indiviz**.

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mit-**30 ta' Gunju 2004**.

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 **nofs indiviz** ta' l-art kif deskritta f'Avviz 626 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas 16 ta' Gunju 2004 jammont ghas-somma ta' **sbatax-il elf, disa mija u disghin Euro (€17,990**.

L-Imghax huwa kalkolabbli mit-**30 ta' Gunju 2004**.

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