MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2008

Rikors Numru. 24/2007/1

Alfred Briffa (ID 762959M) u Miriam Briffa (ID 351961M)

vs

Direttur tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur ta’ Alfred u Miriam Briffa li jghid hekk:

Illi huma ghadhom kif gew notifikati b’att gudizjarrju bid-data 23 t’April 2007 (kopja Dok A) fejn l-intimat offra lill-esponenti s-somma ta’ erbatax-il elf sitt mija u ghoxrin tmenin lira Maltin (Lm14,620) ghal xiri assolut bhala libera u franka ta’ porzjon art f’Attard tal-kejl ta’ cirka 194 metri kwadri kif ahjar deskritta fl-istess ittra ufficjali.

Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qeghdin jitolbu u jindikaw minflok is-somma ta’ seba’ u disghin elf lira Maltin (Lm97,000) ekwivalenti ghal cirka Euro 225,949 bbazata fuq ir-rata ta’ Lm500 ghal kull metru kwadru skond stima maghmula mill-Perit Conrad Thake datata 30 t’April 2007 kopja u pjanta annessa bhala Dok B fejn l-art hija mmarkata bhala Plot A imberfla bl-ahmar.

Illi l-esponenti ghandhom porzjoni ohra mill-istess art ta’ cirka 80.9 metri kwadri, indikata bil-kulur ikhal fuq il-pjanta ma’ Dok B, li jinsistu illi l-intimat ghandu jakkwista wkoll bl-istess titolu ta’ xiri assolut u bl-istess rata ta’ Lm500 ghal kull metru kwadru u ghalhekk il-kumpens ta’ Lm40,450 u dan a tenur tal-Artikolu 15 Kap 88 u stante li l-porzjoni rimanenti hija tal-kejl ta’ anqas minn 220 metri kwadri u l-esponenti ma ghandhomx art adjacenti.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord:

1. jiddikjara li l-intimat ghadnu jakkwista ukoll il-porzjoni adjacenti ta’ 80.9 metri kwadri indikata bil-kulur ikhal fuq il-pjanta ma’ Dok B a tenur tal-artikolu 15 Kap 88.
2. jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilhom kemm ghal prozjoni mmarkata bhala Plot A ta’ 194 metri kwadri kif ukoll porzjoni mmarkata bl-ikhal fuq il-pjanta Dok B ta’ 80.9 metri kwadri u jaghti dawk id-direttivi kollha necessarji a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap 88.

Ra wkoll ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li tghid:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 7 ta’ Mejju 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghal valur offrut lilhom mill-awtorita’ kompetenti ghal porzjon taghhom fuq l-art imsemmija f’Avviz numru 341 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-6 t’April 2005 ta’ erbatax-il elf sitt mija u ghoxrin (Lm14,620) ekwivalenti ghal erba’ u tletin elf u hamsa u hamsin Euro u erba’ u erbghin centezmu (E 34,055.44) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta’ bicca art f’Attard tal-kejl ta’ cirka 194 metri kwadri li hija mmarkata bhala Plot A fuq il-pjanta P.D. numru 137_98_1 liema pjanta diga giet ipprezentata

quddiem dan l-Onorabbli Bord, u qeghdin jippretendu illi l-kumpens gust ghandu jkun ta’ seba’ u disghin elf lira Maltin (Lm97,000) ekwivalenti ghal mitejn u hamsa u ghoxrin elf disgha mija u disa u erbghin Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (E 225,949.22)

Illi l-esponent qieghed jibqa’ jsostni illi l-valur gust ghall-porzjon tal-art tar-rikorrenti huwa dak fuq citat, u cioe’ l-ammont ta’ erbatax-il elf sitt mija u ghoxrin lira Maltin (Lm14, 620) ekwivalenti ghal erba’ u tletin elf u hamsa u hamsin Euro u erba’ u erbghin centezmu (E 34,055.44) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A&CE li kklasifika l-art bhala fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi l-esponent ha konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti sabiex isir l-akkwist tal-art tal-kejl ta’ madwar 80.9 metri kwadri u f’dan ir-rigward se jibdew proceduri godda ghall-espropriazzjoni ta’ din l-adjacenti porzjon art.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta’ erbatax-il elf sitt mija u ghoxrin lira Maltin (Lm14,620) ekwivalenti ghal erba’ u tletin elf u hamsa u hamsin Euro u erba’ u erbghin centezmu (E 34,055.44) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-porzjon art li hija mmarkata bhala Plot A fuq il-pjanta P.D. Numru 137_98_1.

Semgha x-xhieda bil-gurament;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi l-Bord kien assenja bhala membri tieghu biex jassistuh lill-periti arkitetti l-AIC Joseph Briffa u AIC David Pace u li dawn ghamlu relazzjoni kongunta li hija annessa bhala parti integrali minn din is-sentenza. Illi fil-kostatazzjonijiet taghhom, il-periti membri ppuntwalizzaw illi l-art tinsab gewwa zona ta’ zvilupp izda sejra tkun affettwata minn formazzjoni jew twessiegh ta’ toroq.

Illi fil-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni taghhom il-periti membri tal-Bord qalu b'mod unanimu hekk:

L-esponenti ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet ta-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta' ghandha tigi miqjusa bhala art fabbrikabbli ai termini tal-Ordinanza, u li l-valur tal-istess propreta bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' sittin elf lira maltin (Lm60,000) u cioe mija disa w tletin elf seba mija tnejn u sittin ewro (E 139,762).

L-esponenti innutaw ukoll illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu illi tigi akkwistata wkoll bicca art ta' cirka tmenin punt disa metri kwadri (80.9m.k.) li tifforma parti mill-istess art, u dana billi skond l-Artikolu 15 tal-Ordinanza, l-istess art fija kejl ta' anqas minn mitejn u ghoxrin metru kwadru (220m.k.). Pero l-esponenti ma jistghux jaghtu il-parir taghhom f'dan il-mument billi dina l-art ma tiffurmax mertu ta' dawn il-proceduri.

Illi d-Direttur tal-Artijiet ghamel l-offerta tieghu lir-rikorrenti bazata fuq l-istima tal-periti arkitett tieghu fil-valur ta' Lm14,620 ekwivalenti ghal Euro 34,055.44.

Ghalhekk il-Bord jilqa' l-ewwel parti tat-tieni talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala liberu u frank tal-porzjon art fabbrikabbli f'H'Attard bil-kejl ta' cirka 194 metri kwadri mmarkata bhala plot A fuq il-pjanta P.D. numru 137_98_1 annessa ma dawn il-proceduri liema art hija formanti minn porzjon akbar tal-kejl ta' 591 metri kwadri li tmiss mill-Punent ma' sqaq, min-Nofsinhar ma' Triq it-Tulliera u mill-Lvant ma' proprjeta' ta' Carmel Attard jew irjieh verjuri, fl-ammont ta' sittin elf lira maltin (Lm60,000) u cioe mija disa w tletin elf seba mija tnejn u sittin ewro (E 139,762) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

Illi r-rikorrenti talbu inoltre lil dan il-Bord sabiex jiddikjara li l-intimat ghandu jakkwista ukoll il-porzjoni art rimarrenti minn u adjacenti ghal dik in dizamina, ukoll appartenenti lir-rikorrenti u dan ghaliex din ghandha kejl ta’ 80.9 m.k ghalhekk anqas minn 220 m.k. skond id-dispost tal-artikolu 15 tal-Kap 88;

Illi dwar din it-talba irid jinghad illi l-artikolu 15 tal-Kap 88 jipprovdi li s-sid ma jistax ikun imgieghel ibiegh jew jitrasferixxi lill-awtorita’ kompetenti bicca biss ta’ art tajba ghall-bini, meta l-bicca li tibqa’ tkun ta’ anqas minn mitejn u ghoxrin metri. Dan id-dispost tal-ligi ghadu intatt mill-forma originali tieghu fejn it-titolu ta’ art esproprijata ma jghaddix f’idejn l-awtorita’ kompetenti qabel gudizzju tal-Bord wara talba tad-direttur tal-artijiet sabiex il-Bord jordna l-bejgh relattiv bil-prezz li jistabilixxi skond il-ligi. Issa, dan l-esproprju sehh fl-2007 wara tibdil fil-Kap 88 li fost ohrajn, skond l-artikolu 22 (8) malli tkun pubblikata d-dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika li art ghandha tkun akkwistata bix-xiri assolut taghha, dik l-art ghandha titqies bhala area ta’ regsitrazzjoni u dik l-art minghajr ebda assikurazzjoni jew formalita’ ohra tkun trasferita f’idejn l-awtorita’. B’hekk inholqot id-differenza bejn il-forma tal-akkwist qabel u wara d-dhul fis-sehh ta’ dan id-dispost 22(8) tal-Kap 88 ghaliex fejn precedentement il-Bord, kif gia spjegat, kien fis-setgha li jordna it-trasferiment tal-art, u allura anke l-art rimanenti fil-kaz ta’ anqas minn 220 m.k., il-kompetenza tal-Bord illum fuq rikors promossi mis-sidien esproprijati, hi skond l-artikolu 22 (6) li jistabilixxi l-prezz gust ta’ dak l-esproprju ghaliex t-titolu tal-art ikun gia ghadda f’idejn l-awrotita’ *ipso jure* skond l-artikolu 22(8). Il-konsegwenza ta’ dan kollu hu li l-Bord, meta aderit bi kwistjoni bhal dik in dizamina, ma jistax jobbliga lill-awtorita’ takkwista l-art rimarrenti minkejja l-fatt li l-awtorita’ qatt ma sethget takkwista bicca biss mill-art minghajr ma takkwista l-parti rimanenti, essendo kompetenza ta’ dan il-Bord fuq rikorsi intavolati qabel is-sehh tal-emendi li jindkludi l-artikolu 22(8) tal-Kap 88.

Ghal dawn il-mottivi il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talba (a) u tat-tieni parti tat-talba (b).

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---------------------------------