MALTA

# BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

## MAGISTRAT DR.
## GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 21/2007/1

**Myriam Chemel Testaferrata Abela (detentrici tal-karta tal-identita' nurmu 783445M) u Victoria Tabone (detentrici tal-karta tal-identita' numru 720149M)**

**vs**

**Kummissarju ta' l-Artijiet**

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur:

Illi dan ir-rikors qieghed isir ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi f'dati differenti r-rikorrenti gew notifikati b'ittra ufficjali datata 12 t'April 2007 lilhom spedita mill-intimat Kummissarju ta' l-Artijiet illi permezz taghha l-esponenti, filwaqt li gew riferuti ghall-Avviz tal-Gvern Numru 179

pubblikat fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern ta’ l-1 ta’ Marzu 2007, gew offruti kumpens fis-somma ta’ tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-art fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta’ madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il-benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mil-Lbic ma’ proprjeta’ tal-patrijiet ta’ Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjeta’ tal-Knisja Parrokkjali ta’ San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri;

Illi permezz tal-istess ittra ufficjali l-esponenti gew mgharrfa illi dan il-kumpens fis-somma ta’ tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) gie moghti a bazi ta’ stima maghmula mill-Perit Arkitett Fred H. Valentino illi stmaha din l-art bhala agrikola ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi l-esponenti qeghdin permezz tal-odjerna procedura jikkontestaw il-kumpens lilhom moghti ghar-ragunijiet hawn imfissra u ghar-ragunijiet illi se jigu mfissra ulterjorment u dettalatament fil-kors tat-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord;

Illi l-esponenti jikkontestaw illi l-kumpens lilhom offert huwa wiehed ferm baxx u irrizorju u dan ghaliex ibbazat fuq klassifikazzjoni hazina tal-art taghhom bhala art agrikola meta din l-art tinsab fil-konfini tat-territorju stabbilit bil-ligi mill-Gvern bhala t-territorju illi fih sejjer isir l-izvilupp ta’ Smart City, u liema territorju permezz ta’ Avviz Legali 109 tas-sena 2007 gie dizenjat bhala “Designated Special Area for the purposes of Immovable Property (Acquisition by Non-Residents) Act” (Kap 246 tal-Ligijiet ta’ Malta);

Illi l-esponenti jtennu illi din l-art in kwistjoni kienet espproprijata mill-Gvern permezz tal-Avviz Numru 545 datat 5 ta’ Settembru 1978, izda l-esponenti sal-lum qatt ma rcevew assolutament ebda tip ta’ kumpens;

Illi evidentament parti sostanzjali minn din l-art kienet inghaddiet lill-Korporazzjoni tal-Izvilupp ta’ Malta (MDC) illi

zgur li ma riditx din l-art sabiex taghmel uzu agrikolu minnha;

Illi l-kumpens offrut lill-esponenti kellu jkun kalkolat a bazi ta' art tajba ghall-bini, u mhux art agrikola, u skond stimi akkwiziti mill-esponenti, il-kumpens xieraq ghall-porzjon art ta' din l-entita' fil-lok li tinstab huwa miljun u mitejn u tletin elf lira Maltiija (Lm1,230,000);

Illi ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li qeghdin jikkontestaw il-kumpens lilhom offrut, kif fuq espost, u qeghdin, ghall-finijiet tal-artikolu 22(6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, jindikaw li fil-fehma taghhom il-kumpens lilhom dovut ghax-xiri u l-akkwist b'titolu assolut tal-art proprjeta taghhom fuq deskritta huwa miljun u mitejn u tletin elf lira Maltija (Lm1,230,000);

Ghal dawn il-motivi l-esponenti, filwaqt li jirrizervaw li jressqu kull prova mehtiega in sostenn tat-talbiet taghhom, qeghdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja, jistabilixxi l-kumpens dovut lill-esponenti a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il-benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mil-Lbic ma' proprjeta' tal-patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjeta' tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri, u sabiex jikkundanna lill-intimat biex ihallas lil-esponenti dik is-somma in linea ta' kumpens li tigi ffissata minn dan l-Onorabbli Bord u sabiex jaghti d-direttivi mehtiega skond il-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Bl-ispejjes kontra l-intimat;

Ra r-risposta tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet li tghid:

Illi l-esponent gie notifikat b'rikors bl-ismijiet fuq citati fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill-awtorita kompetenti ta' tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' porzjon art fil-limiti tal-Kalkara/Haz-

Zabbar tal-kejl ta’ madwar 12,302 metru kwadru, liema art giet esproprijata permezz ta’ l-Avviz tal-Gvern numru 179 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern ta’ l-ewwel (1) ta’ Marzu 20047, u qeghdin jippretendu li l-kumpens gust illi ghandu jithallas ghal din il-porzjon art ghandu jkun dak ta’ miljun mitejn u tletin Lira Maltija (Lm1,230,000) (€2,865,129.28);

Illi l-esponent qieghed jibqa’ jsostni illi l-valur gust tal-porzjon fuq imsemmija huwa dak ta’ tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-avviz fuq citat, liema valur gie stabbilit mill-perit arkitett Frederick H. Valentino A&CE u qieghed isostni wkoll li n-natura ta’ l-art skond il-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta hija agrikola hekk kif iklassifika tajjeb il-Perit Frederick Valentino;

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta’ tnejn u sittin elf, mitejn u sittin lira Maltija (Lm62,260) (€145,026.80) bhala l-kumpens gust illi ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija;

Semgha x-xhieda bil-gurament;

Semgha lid-difensuri tal-parijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi mill-provi jemergi illi din l-art kienet suggett ta’ tehid mill-Awtoritajiet permezz ta’ dikjarazzjoni tal-Presdient tal-5 ta’ Settembru, 1978 u dan ghal-skopijiet pubblici u fil-fatt l-art kienet saret tifforma parti mill-qasam industrijali tar-Ricosali. Din l-art tinsab fl-iskema ta’ bini anke ghaliex fuqha kien hemm bini bhala formanti parti mir-Ricasoli Industrial Estate wara li kienet mqqassma fi plots. Perit arkitett prodott mir-rikorrenti ikkonferma illi din l-art ghandha valur ta’ sitt miljun lira maltin u ta r-ragunijiet tieghu ghal dan il-valur minnu raggunt;

Illi sabiex jassistu lill-Bord biex ikun raggunt valur gust tal-art esproprijata, kienu nominati zewg membri teknici li wara li hadu konjizzjoni tal-fatti kollha tal-kaz waslu ghas-segwenti konkluzzjonijiet skond ir-relazzjoni taghhom li hija annessa ma' din is-sentenza:

Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi il-proprjeta' in kwistjoni ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli ghar-ragunijiet diga espressi fuq, u li l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri tal-proprjeta' bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont **ta' zewg miljuni hames mija disa u sebghin elf u sitta u tletin ewro (Euro 2,579,036).**

Il-Bord jaghmel tieghu din il-konkluzzjoni u ghalhekk jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u qieghed jiffissa l-valur ta' kumpens ghat-tehid ta' l-art b'xiri assolut bhala libera u franka li tinsab fil-limiti tal-Kalkara/Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar tnax-il elf tliet mija u zewg metri kwadri (12,302), inkluz il-benefikati li hemm go fiha, liema art tmiss mil-Lbic ma' proprjeta' tal-patrijiet ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u mix-Xlokk mal-proprjeta' tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta jew irjieh verjuri u liema art qed tkun dikjarata bhala fabbrikabbli, huwa ta' zewg miljunui hames mija disa u sebghin elf u sitta u tletin ewro (Euro 2,579,036.00)

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differrenza 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--------------------------------