



## **BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET**

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2012

Rikors Numru. 33/2009

**B&B Property Development Limited**

**vs**

**Kummissarju ta' l-Artijiet**

Il-Bord:

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti li jghid hekk:

Illi permezz ta' Avviz numru 872 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 t'Ottubru 2008, il-Kummissarju tal-Artijiet ippubblika l-Avviz ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art f' Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar sebgha u tmenin (87) metru kwadru u li tidher bil-kulur fuq il-pjanta P.D. 2007/907 u li tmiss mit-Tramuntana u mill-Lvant ma' toroq pubblici u min-Nofsinhar ma' proprjeta' tal-Gvern jew irjeh verjuri;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi din il-proprjeta hija proprjeta' esklussiva tas-socjeta' rikorrenti;

Illi permezz tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Mejju 2009, is-socjeta' rikorrenti giet mgharrfa li l-kumpens offrut kien ta' tletin elf Euro (€30,000) skond l-istima li hemm fl-istess Avviz nurmu 872 li saret mill-Perit Michael Schembri u li kklassifika l-art bhala fabbrikabli fit-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta u li fin-nuqqas l-istess socjeta' ghandha tintavola proceduri quddiem dan il-Bord (Dok A- kopja tal-ittra ufficjali);

Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom ghal din il-bicca art ghandu jkun ta' mija u wiehed u ghoxrin elf u tmien mitt Euro (€121,800) skond l-istima tal-Perit Alfred Briffa hawn annessa u mmarkata Dok B.

Illi ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, s-socjeta' esponenti qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Qorti jiffissa l-ammont ta' mija u wiehed u ghoxrin elf u tmien mitt Euro (€121,800) bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lis-socjeta' rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija;

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

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 1 ta' Gunju 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrent oggezzjona ghall-kumpens lill offrut mill-Awtorita' kompetenti ta' tletin elf Euro (€30,000) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-limiti ta' Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar sebgha u tmenin metru kwadru (87mk), u qiegheed jippretendi illi l-kumpens ghandu jkun ta' mija u wiehed u ghoxrin elf u tmien mitt Euro (€121,800);

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponent qiegħed jibqa' jsostni li l-kumpens gust għall-art fuq imsemmija fl-intier tagħha huwa dak fuq citat, jgħid li ta' tletin elf Euro (€30,000) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A&CE fl-Avviz nru 872 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 t'Ottubru 2008 u skond it-termini tal-Kap 88;

Għaldaqstant l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tletin elf Euro (€30,000) bħala l-kumpens gust għall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija;

Semgħa l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza proposta mis-socjeta' rikorrenti in segwitu ta' esproprijazzjoni ta' porzjon art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' 87 metru kwadru għal-liema esproprijazzjoni l-intimat offra s-somma ta' €30,000.00, liema offerta ma kienitx accettabbli għar-rikorrenti u għalhekk adiet lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens gust;

Illi s-socjeta' rikorrenti qiegħda tistrieħ fuq il-valutazzjoni mogħtija lilhom mill-perit arkitett tagħha li tiegħu hija esebita stima a fol 4 tal-process fejn hu tal-opinjoni illi l-valur ta' kumpens għandu jkun fis-somma ta' €121,800.00. L-istess perit arkitett xehed quddiem dan il-Bord u kkonferma l-valutazzjoni tiegħu bil-gurament. Xehed ukoll rappreżentat tas-socjeta' rikorrenti li b'sostenn tat-talba tar-rikorrenti esebixxa kopja ta' sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet Alfred Briffa et vs Direttur tal-Artijiet Rik 37/2007 deciz fil-5 ta' Gunju 2008 u oħra fl-istess ismijiet u fl-istess data bin-numru 23/2007. L-ewwel decizjoni hija dwar esproprijazzjoni ta' art f'Zabbar/Kalkara fil-kejl ta' 6,647 metri kwadri fejn il-Bord kien iffissa l-kumpens fil-valur ta' €1,572,327.00. Dik l-art kienet in parti agrikola u in parti fabrikabbli;

Illi sabiex jiffissa l-kumpens gust, l-Bord kien assenja biex jassituh lil zewg periti membri mill-elenku ufficjali u li dawn, wara li hadu in kkonsidraw ix-xhieda u d-dokumenti kollha tal-kaz ikkonkludew bil-mod segwenti fir-relazzjoni taghhom li hija annessa u formanti parti minn din id-decizjoni:

*Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-artikoli 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli ghall-finijiet tal-Ligi u dana billi meta inbdew il-proceduri odjerni f'Settembru 2006 kienu inbiddu il-kriterji illi bihom ghandhom isiru l-istimi tal-proprjeta li tkun qed tigi esproprijata. Skond dawn il-kriterji, it-tip ta' art, cioe jekk hijiex fabrikabbli jew agrikola, ghandu jigi stabbilit b'riferenza ghal Pjan ta' Struttura, Pjanijiet Lokali u ligijiet ohra vigenti illi jolqtu li zvilupp. Ghalhekk skond dawn il-kriterji l-art ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli pero' b'limitazzjoni ghal potenzjal ta' zvilupp peress illi hija delinata ghat-twessiegh u formazzjoni ta' toroq. Bhala rizultat tas-suespost l-esponenti huma tal-opinjoni illi il-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' tlieta u disghin elf u mitejn ewro (€ 93,200).*

L-istess periti membri baqghu tal-istess opinjoni wara li kienu mitluba jwiegbu domandi in eskussjoni u ghalhekk qieghed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art f' Haz-Zabbar tal-kejl ta' madwar sebgha u tmenin (87) metru kwadru u li tidher bil-kulur fuq il-pjanta P.D. 2007/907 u li tmiss mit-Tramuntana u mill-Lvant ma' toroq pubblici u min-Nofsinhar ma' proprjeta' tal-Gvern jew irjeh verjuri, liema art qed tkun dikjarata fabrikabbli, fl-ammont ta' tlieta u disghin elf u mitejn euro (€93,200) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita

Kopja Informali ta' Sentenza

kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----