



BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tad-29 ta' Frar, 2012

Rikors Numru. 43/2009

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur:

Illi b'att gudizzjarju datat 13 t'Awissu 2009 notifikata fuq ir-rikorrenti fit-22 t'Awissu 2009, l-intimati ghall-finijiet u effetti tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza tal-Akkwist tal-Artijiet ghal skopijiet Pubblici irreferihom ghall-Avviz numru 700 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 t'Awissu 2007 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f'Hal Safi li hija mmarkata bhala Plot numru 2 fuq il-pjanta P.D. Nru 2007_65, tal-kejl ta' madwar 16-il metru kwadru li tmiss mill-Majjistrat ma' Triq in-Nassab, mil-Lbic ma' proprjeta' ta' Manuel Busuttil u mix-Xlokk ma' art residwa ta' Rev. Jos. Vella jew irjeh verjuri u li ghal din l-art l-intimat offra lir-rikorrenti bhala kumpens is-somma ta' erbat elef seba' mija u wiehed u hamsin Euro u tnejn u disghin centezmu (€4,751.92) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A&CE li kklassifika l-art bhala fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi r-rikorrenti huma whud mill-persuni notifikati permezz ta' l-att, ossia l-utilisti ta' l-art fuq imsemmi, u jridu jikkontestaw l-ammont lilhom offert bhala kumpens billi dan mhux adegwat u ma jirreflettiex il-valur tal-istess proprjeta' skond il-ligi;

Illi r-rikorrenti jissottomettu illi l-kumpens gust ghal istess proprjeta' lilhom appartenenti huwa ta' ghoxrin elf, mija u wiehed u tletin Euro u ghoxrin centezmu (€20,131.20), u cioe' ghandha valur ta' hames mija u erbghin lira maltija l-metru kwadru, u dan kif ser jirrizulta mir-rapport tal-Perit Anton Zammit A&CE hawn anness bhala dokument "A" liema rapport ser jigi kkonfermat fil-mori ta' dan ir-rikors;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens xieraq ghal proprjeta' fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrenti li qed tigi esproprijata mill-intimat ghall-uzu pubbliku taht titolu ta' xiri assolut s-somma ta' ghoxrin elf mija u wiehed u tletin Euro u ghoxrin centezmu (€20,131.20) u dan flimkien ma' l-imghax kif stabillit mil-ligi mid-data li l-istess Awtorita Pubblika hadet pussess ta' l-art fuq imsemmija u bl-ispejjez;

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

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 31 t'Awissu 2009 fejn ir-rikorrent oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-Awtorita' kompetenti ta' erbat elef seba' mija u wiehed u hamsin Euro u tnejn u disghin centezmu (€4,751.92) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Hal-Safi tal-kejl ta' madwar sittax-il metru kwadru (16m²), u qieghed jippretendi li l-kumpens ghandu jkun ta' ghoxrin elf, mija u wiehed u tletin Euro u ghoxrin centezmu (€20,131.20).

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri l-ammont ta' erbat elef seba' mija u wiehed u hamsin Euro u tnejn u disghin centezmu (€4,751.92) u dan skond stima tal-Perit Fred H. Valentino A&CE fl-Avviz numru 700

Kopja Informali ta' Sentenza

ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 t'Awissu 2007 u skond it-termini tal-Kap 88;

Ghaldaqstant l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' erbat elef seba' mija u wieħed u hamsin Euro u tnejn u disghin centezmu (€4,751.92) bhala l-kumpens gust għall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza għall-kumpens xieraq promossa mill-utilisti tal-art kif deskritta fir-rikors promutur, liema art kienet esproprijata skond il-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta in segwitu ta' rifjut tal-offerta magħmula mill-intimat bhala kumpens fuq il-kawzali li dik l-offerta kienet wahda baxxa. Fir-rifjut tagħhom u l-konsegwenzjali rikors odjern, r-rikorrenti kienu gwidati mill-istima magħmula mill-perit arkitett tagħhom li hija wahda fil-valur ta' €20,131.20 bazata fuq il-fatt illi l-area hija wahda fabbrikabbli. (ara Dok A a fol 3). Il-perit arkitett li gwida lir-rikorrenti ikkwantifika l-valur a bazi ta' stimi magħmula mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni wara hrug ta' penali fuq trasferiment ta' art f'Hal Safi u li tieghu akkluda kopja mal-istima a fol 14;

Illi f'din il-materja l-Bord kien assistit miz-zewg membri tieghu li wara li hadu konjizzjoni tad-dokumenti kollha tal-kaz ikkonkludew bil-mod segwenti fir-relazzjoni tagħhom li hija akkluzata u formanti parti minn din id-decizjoni:

Huma ikkonsidraw dan 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 rizzultat huma tal-opinjoni illi l-proprijeta' għandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli għal finijiet tal-Ligi, b'dan pero' illi l-art kienet intiza għal formazzjoni tat-triq, u li l-valur tal-istess proprjeta' bhala libera u franka, u kif

deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissar fl-ammont ta' hdax-il elf ewro (€11,000).

Illi fix-xhieda tal-perit arkitett Anton Zammit, huwa spjega illi fuq art tal-kejl ta' 16-il metru kwadru li jinsab f'zona fabbrikabbli jista' facilment jippjanta *garage*. Dan jikkontrasta mal-fehma tal-periti membri tal-Bord li jtenu li minkejja li l-art hija wahda fabbrikabbli, l-uzu li kien ser isir minn dan l-espropriu huwa li jifforma parti minn triq pubblika. Fil-fehma ta' Chairman ta' dan il-Bord, l-artikolu 18(2) tal-Kap 88 m'ghandux jimmilita kontra l-kumpens misthoqq jekk l-art tkun tinsab f'zona ta' zvilupp u cioe' f'area delineata bhala wahda fabbrikabbli. Dak l-artikolu ghandu uzu f'okkazzjonijiet ohra fejn l-art, ad ezempju, tista' titqies fabbrikabbli proprju minhabba l-espropriu izda fil-kaz in dizamina, huwa pacifiku illi l-art gja' hija wahda fabbrikabbli minghajr l-intervent ta' l-espropriazzjoni u ghalhekk il-Bord qieghed jiddeciedi din il-vertenza bl-applikazzjoni tal-valur kif stmat mill-awtoritajiet f'kazi ta' penali imposti fuq allegat sottovalutar f'dikjarazzjoni f'kuntratt ta' bejgh ta' art li skond ix-xhud, mhux kontradett, hija adjacenti ghall-art in kwistjoni, liema art hija meqjusa li ghandha valur ta' €559.05 kull metru kwadru fl-2007;

Ghalhekk il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' porzjoni art f'Hal Safi li hija mmarkata bhala Plot numru 2 fuq il-pjanta P.D. Nru 2007_65, tal-kejl ta' madwar 16-il metru kwadru li tmiss mill-Majjistral ma' Triq in-Nassab, mil-Lbic ma' proprjeta' ta' Manuel Busuttil u mix-Xlokk ma' art residwa ta' Rev. Jos. Vella jew irjeh verjuri, liema art qed tkun dikjarata fabrikabbli, fl-ammont ta' ghoxrin elf, mija wiehed u tletin euro u ghoxrin centezmu (€20,131.20 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 kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----