MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 8/2011

Lawrence Zammit ID 689233 u Giovanna sive Jane Zammit ID 858136M

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 6 t'April, 2011, kopja Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' hamsa u hamsin elf, mija u sittax Euro (€55,116.00) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' prozjoni art, proprjeta taghhom, ta' madwar 240m² f'Haz-Zebbug, li tmiss grigal ma' propjeta ta' Donald Attard, mill-Majjistral ma' sqaq u mill-Lbic ma' Triq l-Imdia jew irjieh verjuri.

Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw dina l-offert ta' €55,116.00 u qeghdin jitolbu minflok is-somma ta' hamsa u tmenin elf u hames mija u sittin Euro (€85,560.00), u dana skond l-istima ta' AIC Conrad Thake hawn annessa bhala Dok B u bazata fuq ir-rata ta' €356.50 ghal kull metru kwadru, kif fil-fatt giet stmata propjeta adjacenti fl-Avizz numru 1277 li giet ukoll esproprjata, kopja estratt Gazetta tal-Gvern mehmuza mal-istess Dok B.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88.

Ra wkoll ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li tghid hekk;

Illi l-esponent giet notifikat bir-rikors fid-disgha (9) ta' Mejju, 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' hamsa u hamsin elf, mija u sittax-il Euro (€55,116.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinsab il-Kalkara tal-kejl ta' madwar 240 metru kwadru u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghall-propjeta' fl-intier taghha ghandu jkun ta' hamsa u tmenin elf u hames mija u sittin Ewro (€85,560.00).

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-bicca art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' hamsa u hamsin elf, mija u sittax-il Ewro (€55,116.00) u dan skond l-istima tal-perit Joseph Spiteri A.&C.E. fl-Avviz numru 48 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Jannar, 2011.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' hamsa u hamsin elf, mija u sittax-il Ewro (€55,116.00) bhala kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-bicca art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens gust ghat-tehid tal-art taghhom mill-awtoritajiet wara li rrifjutaw l-offerta lilhom maghmula ghaliex kienet wahda baxxa u ma tipparagunax mal-kumpens offert lis-sidien ta' art ftit 'l boghod minn taghhom, tal-superfici simili kompriz il-konfigurazzjoni taz-zewg artijiet;

Jemergi illi r-rikorrenti huma s-sidien ta' bicca art f'Haz Zebbug tal-kejl ta' 240 metri kwadri li hija ta' forma rettangulari u l-kumpens lilhom offert kien ta' €55,116.00 filwaqt illi l-kumpens offert lil, prattikament, girien taghhom ghat-tehid ta' art tal-istess konfigurazzjoni u li ttiehdet ukoll ghall-formazzjoni tat-triq kien ta' €88,749.13 jigifieri €356.42 kull metru kwadru. Dan kollu jirrizulta mid-dokumenti esebiti jigifieri Dok KA1 ghal dak li jirrigwarda l-art tar-rikorrenti u Dok KA 2 ghal dak li jirrigwarda l-art vicin taghhom. Ara ukoll fol 6 u fol 17 *qua* paragun tal-forma taz-zewg artijiet. Id-differenza li temergi bejn iz-zewg akkwisti hi li filwaqt illi dik tar-rikorrenti sehhet fl-2011, dik tal-girien sehhet fis-sena 2004 u ghalhekk ir-rikorrenti jirragunaw illi jekk xejn, l-valur tal-art inniffsu kien apprezza mill-2004 sal-2011 u minkejja dan, huma kienu offerti valur ferm anqas. Tajjeb illi jkun puntwalizzat ukoll illi z-zewg siti kienu meqjusa fabrikabbli mid-Direttur tal-Artijiet;

Illi l-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jissugerixxu huma l-valur gust ghal dan it-tehid waslu ghal konkluzzjoni illi dan il-valur ghandu jkun ta' €55,116.00 jigifieri l-valur originarjament offert mill-intimat Direttur tal-Artijiet. Il-periti membri ikkunsidraw illi ghalkemm l-art tinsab vicin bini f' "area of containment (industrial and commercial)" skond is-South Malta Local Plan Policy SMC 05, hija xorta wahda tinsab barra mill-iskema ta' bini u kif ukoll barra minn din l-"area of containment". Ghalhekk ikkonkludew illi l-art mhix wahda ghall-bini skond il-kriterji vigenti. Oltre dan, ziedu jippuntwallizaw illi "l-art kienet indikata ghall-iffurmar u twessiegh ta' toroq u ghal xejn aktar". Il-periti

membri waslu ghal dan il-valur billi applikaw l-provvediment tal-artikoli 18 u 18A tal-Kap 88 li dahal fis-sehh wara l-kumpens moghti lis-sidien tal-art vicina dik in kwistjoni. Fit-twegibiet ghad-domani in eskussjoni, l-periti membri ikkonfermaw illi l-art la hi raba u lanqas moxa u li bbazaw il-konsiderazzjonjiet taghhom fuq il-ligi fis-sehh fl-2011;

Ikkunsidra inoltre illi huwa pacifiku illi din l-art hija wahda fabrikabbli skond id-dikjarazzjoni tal-President li tinkorpora l-parir tal-perit arkitett tad-Direttur tal-Artijiet (ara d-dokumenti fuq imsemmija). Issa l-artikolu 17 u 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jiddistingwi, ghal fini ta' kumpens, bejn art li tkun raba jew moxa u art li tkun tajba ghall-bini. Senjatament l-artikolu 18 jipprovdi illi art ghandha titqies tajba ghall-bini *jekk tkun gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun fis-sehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar*. Il-periti membri, minkejja li ikkunsidraw illi l-art hija barra mill-iskema ta' zvilupp, xorta wahda hija fabrikabbli u b'dan wiehed ghandu jifhem illi hija art tajba ghall-bini. Raggunt dan il-punt, jista' jinghad illi ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom ragun meta jargumentaw li kellhom jinghataw almenu daqs is-sidien tal-art adjacenti ukoll fabrikabbli izda l-periti membri jinvokaw is-subartikolu (2) tal-istess artikolu 18 li jipprovidi illi *fid-decizzjoni dwar kumpens dovut ghall art ghall-bini, ghandu jittiehed qies tal-uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skond id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1).* Il-periti membri gustament jissottolinejaw illi dan il-provvediment kien introdott fil-ligi fis-sena 2009, jigifieri erba snin wara l-esproprju tal-art adjacenti li maghha qed isir paragun;

Ghalhekk il-kwistjoni hawn devoluta hija wahda anomala billi l-art in kwistjoni hija wahda "fabrikabbli" jew ahjar tajba ghal bini pero' li fl-istess waqt ma jista' jsir ebda zvilupp fuqha. Issa, art li fuqha ma jista' jsir ebda zvilupp fuqha hija art raba jew moxa skond id-dispost tal-artikolu 17. Hawnhekk ic-Chairman tal-Bord ma jikkondividix l-istess hsieb tal-periti membri tieghu ghaliex meta l-ligi tghid illi kwantu kumpens ghandu jittiehed kont tal-uzu li

jista’ jsir fuq l-art, l-legislatur certament ma riedx ifisser illi la darba l-art ser tittiehed ghal formazzjoni tat-triq allura l-uniku uzu li jista’ jsir minnha huwa proprju formazzjoni ta’ triq u per konsegwenza l-valur irid ikun wiehed baxx. Dak li jifhem il-Bord bid-dispost tal-artikolu 18 (2) hu li l-kumpens ghandu jkun bazat fuq dak l-uzu li setgha jsir li kieku l-esproprju ma sehhx. Dan hu hekk ghaliex altrimenti fil-kaz li jsir esproprju ta’ art ghal bini ta’ appartament, is-sid ta’ dik l-art jinghata kumpens ferm aktar min sid l-art li tkun esproprijata sabiex tkun ffurmata triq ghal quddiem l-istess appartamenti. Ragunament perikoluz dan li jista’ jwassal ghal divergenzi kbar bejn kumpens u iehor;

In konkluzzjoni ghalhekk, ic-Chairman tal-Bord hu tal-fehma illi la darba huwa pacifiku bejn il-partijiet illi l-art hija wahda tajba ghal bini, jew kif deskirtta mill-perit arkitett tal-intimat, bhala wahda “fabrikabbli” u la darba ma ngiebitx prova illi hemm xi restrizzjoni jew kwalifika fuq dan l-aspett, t-tehid ghandu jkun kompensat bl-istess mod kif kienu kompensati sidien ta’ art adjacenti lura fl-2004, jigifieri bir-rata ta’ €356.42 kull metru kwadru (u mhux €356.50 kif mitlub mir-rikorrenti). Ghal precizzjoni irid jinghad illi dan huwa l-valur offert lis-sidien tal-art adjacenti li izda r-rikorrenti odjerni jaqblu li ghandu jkun il-kumpens li jinghataw ghall-art taghhom. Il-valur gust ghalhekk qed ikun iffissat fis-somma ta’ €85,540.80 ghall-240 metru kwadru;

Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u filwaqt li jiddikjara l-art bhala wahda tajba ghal bini, qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghat-trasferiment b’xiri assolut bhala liberu u frank ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta’ prozjoni art ta’ madwar 240m² f’Haz-Zebbug, li tmiss Grigal ma’ propjeta ta’ Donald Attard, mill-Majjistral ma’ sqaq u mill-Lbic ma’ Triq l-Imdina jew irjieh verjuri fl-ammont ta’ hamsa u tmenin elf hames mija u erbghin euro u tmenin centezmu (€85,540.80), oltre l-imghax skond il-ligi.

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