



BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 18/2008

Benjamin u Carmen konjugi Farrugia (I.D. Numru 12041M u 701345M), Joseph u Josephine konjugi Fiott (I.D. Numru 525445M u 280647M), Joseph u Marianne konjugi Lauri (I.D. Numru 275355M u 540160M), Touissant Azzopardi (I.D. Numru 351858M) u Alexander Azzopardi (I.D. Numru 384151M)

vs

Id-Direttur tal-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi b'Att Gudizzjarju datat 5 ta' Settembru 2008 (Dok A) ir-rikorrenti gew avzati mill-intimat Direttur tal-Artijiet li l-Awtorita' kompetenti kienet qed toffrilhom kumpens ta' €1,630.56 (ekwivalenti ghal Lm700) ghax-xiri assolut, bhala liberu u franka, ta' bicca art f'Hal-Luqa li hija

mmarkata bil-kulur ahmar u bin-numru 10 fuq il-pjanta PD Numru 2006-838A, annessa mal-istess Att Gudizzjarju.

Illi l-offerta maghmula lir-rikorrenti mill-intimat, bl-imsemmi Att Gudizzjarju, ma hijiex accettabli ghalihom, ghaliex insufficjenti, u minflok huma jqisu li l-kumpens gust li ghandhu jithallas lilhom ghandu jkun ta' €38,900 (ekwivalenti ghal Lm16,700) skond valuation certificate rilaxxat mill-Perit Martin Farrugia, li kopja taghha qed tigi hawn ezibita bhala Dokument 'B'.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom mill-intimat ghall-imsemmi xiri, skond il-provvedimenti tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk;

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 16 ta' Settembru, 2008 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' elf, sitt mija u tletin ewro u sittin u hamsin centezmu (€1,630.56) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art f'Hal-Luqa, li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bin-numru 10 fuq il-pjanta P.D Nru. 2006_838A u l-imsemmija art hija tal-kejl ta' madwar 139 metru kwadru u tmiss mill-Majjistrat ma' triq, mill-Lbic mal-propjeta' tal-verrieta' ta' Joseph Azzopardi u mill-Grigal ma' propjeta' ta' Joseph Azzopardi jew irjeh verjuri, u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' tmienja u tletin elf u disa' mitt ewro (€38,900).

Illi l-esponent qieghed jibqa' isostni li l-kumpens gust ghall-porzjon ta' l-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, u cioe', l-ammont ta' elf, sitt mija u tletin ewro u sittin u hamsin centezmu (€1,630.56) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A&CE li kklassifika l-art bhala agrikola ai termini ta' Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant, l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' elf, sitt mija u tleti ewro u sitta u hamsin centezmu (€1,630.56)

Semgha l-provi;

Ra r-relazzjoni tal-periti membri;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti, li kienu sidien ta' bicca art esproprijata mill-awtoritajiet, qed jitolbu lil dan il-Bord jiffissa l-kumpens gust għat-tehid tal-istess art wara li rrifjutaw l-offerta magħmula lilhom. Din l-art tinsab gewwa Hal Luqa u ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar in-natura tagħha, jigifieri li hija art agrikola u li ttiehdet sabiex isir twessiegh ta' Triq il-Kunsill ta' l-Ewropa. Il-vertenza hawn devoluta hija dwar ir-rata ta' kumpens paragonata ma' dik offerta lil terzi għall-art li hija adjacenti fejn it-terzi kienu offerti €11,646.87 għal 35 metru kwadru filwaqt li r-rikorrenti kienu offerti €1,630.56 għal 139 metru kwadru tagħhom;

Ir-rikorrenti jistrieħu magħgħorment fuq l-opinjoni tal-perit arkitett tagħhom li filwaqt li jikkonferma li l-art hija wahda agrikola u jgħid li t-tehid tagħha għandu jkun kompensat bl-istess rata offerta lis-sidien għall-art li tmiss ma' dik in kwistjoni u ma hemm l-ebda raguni għaliex m'għandux isir hekk la darba iz-zewg artijiet "mhux fabrikabbli" (fol 15). In sostenn tal-opinjoni tiegħu, ix-xhud esebixxa estratt mis-South Malta Local Plan (Dok MF1) u dwar dan huwa palezi anke mill-atti tal-kawza illi iz-zewg artijiet jinsabu 'l barra miz-zona ta' żvilupp. Tajjeb illi jkun puntwalizzat ukoll illi huwa minnu illi l-art adjacenti hija ta' 35 metru kwadru u attwalment tmiss ma' dik in dizamina kif ukoll kienet esproprijata għall-istess skop u fl-istess data jigifieri bis-saħħa ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta Avviz Numru 553 u 554 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Gunju 2007. Opportunement ukoll huwa rilevanti hafna l-fatt illi filwaqt illi dan ix-xhud jgħid illi z-zewg artijiet mhumieħ

fabrikabbli, huwa esebixxa biss parti mill-Avviz Nru 554 riferibilment dwar l-art adjacenti ta' terzi fol 5697 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Gunju 2007 (fol 19) u mhux l-estratt kollu fejn normalment ikun hemm deskrezzjoni tal-art kompriza mal-valutazzjoni mahruga mill-perit arkitett assenjat mill-awtorita'. Fil-fatt, filwaqt illi l-Avviz Nru 553 (dwar l-art in dizamina) jirreferi għall-art bħala wahda agrikola (fol 26), l-Avviz Nru 554 dwar l-art adjacenti ma jghid xejn dwar in-natura tagħha, jigifieri la jekk hix wahda fabrikabbli jew agrikola jew haga ohra (fol 82). Kwantu dan l-aspett għalhekk ix-xhud tar-rikorrenti huwa zbaljat meta jghid li z-zewg artijiet kienu dikjarati agrikoli u kien ikun ferm aktar idoneju li kieku esebixxa ukoll it-tieni faccata tal-Avviz 554;

Kwantu dan il-punt, ir-rikorrenti ressqu bħala xhud lil perit arkitett li hejja l-valutazzjoni taz-zewg artijiet bl-iskop li dan jitfa' xi dawl fuq il-kwezit għaliex hareg b'valutazzjoni daqstant varjanti dwar iz-zewg artijiet li t-tnejn jinsabu barra miz-zona tal-izvilupp (ara ukoll xhieda ta' Ivor Robinich fol 45 u tal-perit Frans Mallia fol 51). Il -perit Michael Schembri isostni illi l-plot numru 10, dik mertu tal-kawza, kienet stmata b'rata anqas minn dik numru 11 (dik adjacenti) għaliex filwaqt illi l-plot 11 hija art agrikola, l-plot 11 hija art li kienet tiffirma parti minn plot mibnija. Fil-fatt il-plot numru 11 hija deskritta fl-Avviz 553 bħala parti mill-"back garden of the property Bethsaida in Triq il-Gudja". Il-Perit Schembri jinsisti illi minkejja li z-zewg plots jinsabu f'Outside Development Zone, l-plot numru 11 hija gia mibnija;

Il-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu u jiffurmaw il-komposizzjoni tal-istess Bord wara li studjaw il-fatturi kollha rigwardanti dan il-kaz, waslu għall-konkluzzjoni unanima illi l-art hija wahda agrikola u li l-valur ta' kumpens għandu jkun ta' €14,570 (ara relazzjoni a fol 86). Għal din il-konkluzzjoni saru domandi miz-zewg partijiet sabiex jeskutaw lil periti membri, pero' l-istess periti membri ma raw ebda raguni għaliex għandhom ivarjaw il-konkluzzjoni tagħhom;

Ikkonsidra inoltre, illi l-valur offert lis-sidien tal-art adjacenti m'ghandux jiffirma kriterju ghad-decizzjoni ta' dan il-Bord u dan stante illi mhumex l-offerti tad-Direttur tal-Artijiet li jistabilixxu l-kumpens gust li ghandu jinghata lill-esproprijat. Il-kriterju principali skond il-Kap 88 huwa "l-ammont illi l-art tista' ggib kieku tkun mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament" u dan "fiz-zmien tan-notifika tad-dikjarazzjoni mill-President" (art 27(1)(b) u (i). Issa l-periti membri iffissaw il-valur tal-art bhala art agrikola u dan il-valur jissarraff fir-rata ta' €104.8 kull metru kwadru. Dan il-valur huwa ferm u ferm ghola mir-rata moghtija f'kawzi ohra u fl-esperjenza ta' dan il-Bord r-rata ta' art agrikola tlahhaq massimu ta' €22. Tajjeb li per ezemplari ssir referenza ghar-Rikors 10/2007 u dak 10/2009 decizi minn dan il-Bord fejn fl-ewwel rikors s-sidien inghataw kumpens ta' €15 kull metru kwadru ghat tehid ta' art agrikola f'Ghawdex u kumpens ta' €39 ghal-art agrikola fil-Kalkara t-tnejn decizi fit-3 t'Ottubru 2012. Ic-Chairman tal-Bord ghalhekk ma jistghax jikkondividi l-konkluzzjoni tal-periti membri u ma jistghax jifhem ghaliex l-offerta maghmula lir-rikorrenti ma kienitx tirrispekkja r-rata fis-suq. Din l-art hija ghalqa li tinhadem ("tilled") skond il-partijiet, la fiha zvilupp fuqha u la ghandha potenzjal ta' zvilupp u ghalhekk ir-rata normalment applikabbli ftit jekk xejn tista' tkun mgebbda. Ghalhekk ser jghaddi biex jiffissa l-kumpens bir-rata ta' €25 kull metru kwadru jigifieri fil-valur ta' €3,475;

Illi ghalhekk il-Bord qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghax-xiri assolut, bhala liberu u franka, ta' bicca art f'Hal-Luqa li hija mmarkata bil-kulur ahmar u bin-numru 10 fuq il-pjanta PD Numru 2006_838A, bil-kejl ta' 139 metru kwadru u tmiss mill-Majjistral ma' triq, mill-Lbic mal-proprijeta' tal-werrieta ta' Joseph Azzopardi u mill-Grigal mal-proprijeta' ta' Joseph Azzopardi jew irjeh verjuri liema arti hija wahda agrikola, fl-ammont ta' tlett elef erba mija u seba u hamsin euro (€3,475.00) 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

Kopja Informali ta' Sentenza

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

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----