MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2012

Rikors Numru. 18/2007/1

Emvic Limited

vs

Direttur tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti Emvic Limited li jghid:

Illi l-esponenti hija proprejatarja ta' bicca art gewwa Zebbug Ghawdex bil-kejl ta' madwar tmienja u sittin (68) metru kwadru li tmiss mill-Lvant ma' proprjeta' tad-Ditta Emvic Limited, mill-Punent u Majjistral ma' Triq Pubblika jew irjieh verjuri.

Illi fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Mejju 2006, permezz ta' Avviz tal-Gvern numru 439 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern, l-esponenti giet infurmata illi l-art hawn fuq imsemmija kienet mehtiega mill-awtorita' kompetenti

ghall-skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u li l-akkwist taghha ghandu jkun b'xiri assolut.

Illi l-kumpens offrut fl-msemmi avviz numru 439 ghal dan ix-xiri assolut huwa ta' mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), liema ammont giet notifikata lill-esponenti permezz ta' ittra ufficjali spedita lilha fis-17 t'April 2007;

Illi l-esponenti thoss li tali kumpens huwa wiehed baxx hafna u ghalhekk qeghdin ai termini tal-artikolu 22(6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta jikkontestaw l-ammont ta' kumpens offrut lilhom;

Illi l-opinjoni tal-esponenti u skond stima maghmula ex-parte mill-AIC Saviour Micallef (esebita flimkien ma' dan ir-rikors Dok. A) il-valur tal-art de quo huwa meqjus u stimat fl-ammont ta' elf mitejn u ghoxrin lira Maltija (Lm1,220);

Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin jikkontestaw il-kumpens offrut lilhom fl-Avviz 439 ta' mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120) u jitolbu kumpens xieraq ghal art de quo fl-ammont ta' elf mitejn u ghaxar lira Maltija (Lm1,220) flimkien mad-danni skond il-Ligi.

Ra wkoll ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 30 t'April 2007 fl-ismijiet fuq citati fejn is-socjeta' rikorrenti oggezzjonat ghall-valur offrut lilha mill-awtorita' kompetenti ta' mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120) (Euro 279.52) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fiz-Zebbug Ghawdex tal-kejl ta' circa 68 metru kwadru.

Illi s-socjeta' rikorrenti qeghda tippretendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilha ghal ghal din il-porzjon art ghandu jkun ta' elf mitejn u ghaxar lira Maltija (Lm1,210) (Euro 2,818.54).

Illi l-esponenti qieghed jibqa' jsostni li l-valur gust tal-art imsemmija ghandu jkun dak ta' ta' mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120) (Euro 279.52) hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-Avviz numru 439 ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata tnejn u ghoxrin (22) ta' Mejju 2006, liema valur gie stabbilit mill-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE li kklasifika l-art bhala agrikola ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;.

Illi l-esponent jixtieq jigbed l-attenzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord illi hekk hemm xi imghaxijiet dovuti dawn ser jinghataw skond u taht dawk id-disposizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' ta' mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120) (Euro 279.52) bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lis-socjeta' rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza s-socjeta' rikorrenti talbet lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens gust li ghandu jkun mhallas lilha mid-Direttur tal-Artijiet wara li l-kumpens li offera ghat-tehid tal-art *de quo* ma kienx minnha accettat ghaliex tqisu bhala wiehed baxx hafna;

Kif jemergi mill-provi, b'dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz 439 ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Mejju 2006, l-awtoritajiet esproprijaw l-art in kwistjoni f'Ghawdex li hi klassifikat bhala agrigola. Din l-art ghandha kejl ta' mitejn u erbgha u tletin metru kwadru u l-kumpens offert kien ta' mija u ghoxrin lira maltin, llum

€279.52. Is-socjeta' intimata qed tistrieh fuq il-parir tal-perit arkitett taghha li meta xehed quddiem dan il-Bord ikkonferma li skond hu l-art gandha valur ta' Lm1,220, jigifieri €2841.84. L-istess perit arkitett ikkonferma illi l-art hija wahda agrikola u ghalhekk in-natura tal-art hija wahda inkontestata.;

Il-periti membri tal-Bord minnu asenjati sabiex jaslu ghall-kumpens gust li ghandu jinghata ghal dan it-tehid, ikkonkludew illi dan il-valur ghandu jkun fis-somma ta' €705 ghal din l-art agrikola. Din ir-relazzjoni qed tkun annessa bhala formanti parti minn din id-decizzjoni;

Dwar il-valur raggunt mill-periti membri, s-socjeta' rikorrenti ghamlet sottomissjonijiet sia dwar il-valur originarjament offert kif ukoll dak moghti mill-periti membri minkejja li huwa sostanzjalment ahjar minn ta' l-ewwel.

Illi l-valur propost mill-periti membri jekwipari ghall-€10.36 kull metru kwadru u dan minghajr ma jaghtu raguni ghaliex qieghdin jiddipartixxu minn norma fis-sens illi huwa immedjatament vizibbli li hemm xi haga li ma tinkwadrax. Kif gia rilevat fir-Rikors Numru 18/2008 fil-31 t'Ottubru 2012 minn dan il-Bord dwar artijiet agrikoli: *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*. Mill-konkluzzjoni tal-periti membri huwa dezumibbli illi l-art de quo ghandha tkun stmata bi prezz ferm anqas minn dak li inghata ghall-art ohra ukoll agrikola f'Ghawdex, jigifieri ta' €15 kull metru kwadru. Meta jokkorri hekk, jehiteg li jkun hemm raguni plawsibbli ghaliex hemm diskrepanza tali izda f'dan il-kaz ma inghatat ebda raguni. Gara illi f'kawzi ohra l-periti membri waslu taw valur ta' art fabrikabbli f'rata anqas minn dak normali u spjegaw illi l-art kienet fabrikkabbli izda b'limitiazzjonijiet. Tajba jew le, almenu spjegazzjoni kien hemm, izda f'dak odjern ma inghatat ebda raguni;

Issa, dan il-Bord ma jistghax jikkoncedi li s-socjeta' rikorrenti tkun verament "kumpensata" jekk l-art taghha tkun stmata bir-rata ta' €10.38 kull metru kwadru. Ghalhekk, in linea mar-ragunament fir-Rikors 18/2008, Ic-Chairman tal-Bord ma jistghax jikkondividi l-konkluzzjoni tal-periti membri u ghalhekk ser jghaddi biex jiffissa l-kumpens bir-rata ta' €25 kull metru kwadru jigifieri fil-valur ta' €1700.00;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa t-talba tas-socjeta' rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art in mertu bhala wahda agrikola, qed jiffissa l-valur li ghandu tithallas ghat-tehid b'xiri assolut bhala libera u franka tal-art minnha deskritta fl-ammont ta' €1700.00 bl-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--------------------------------