MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-10 ta' April, 2013

Rikors Numru. 49/2009

Johann Holdings Limited

vs

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti gie notifikat permezz ta' Att Gudizzjarju depozitat fir-Registru tal-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet fis-27 ta' Ottubru, 2009 ghall-finijiet ta' l-artikolu 22 ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88) tal-Ligijiet ta' Malta, u dan in konessjoni ma' Avviz Numru 1039 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Novembru, 2009 ghax-xiri assolut bhala liberu u franka ta' bicca art fis-Swieqi li tidher immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta PD 2007_582 li hija tal-kejl ta' madwar 582 metru kwadru li tmiss mll-Lbic u min-Nofsinhar ma' passagg tal-

Gvern u mill-Grigal ma’ beni ta’ Carmelo Bugeja u ohrajn jew rjieh verjuri, u li ghal din l-art l-Awtorita’ kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta’ mija u sitta u sittin elf hames mija u sitta u ghoxrin Euro u disghin centezmu (€166,526.90) skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz Numru 1039 li saret mill-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE li kklasifika l-art bhala fabbrikabbli ghal parti minn li ghandha l-kejl ta’ circa 186 metru kwadru u bhala agrikola ghal parti minnha li ghandha l-kejl ta’ circa 396 metru kwadru skond it-termini ta’ Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi l-Kummissarju ta’ l-Artijiet permezz ta’ l-Att Gudizzjarju imsemmi informa lill-esponenti illi abbazi tal-parir legali tal-Avukat Patrick J. Galea, kien sodisfatt illi s-socjeta’ kellha t-titolu u barra minn dan il-Kummissarju ta’ l-Artijiet gibed l-attenzjoni tal-partijiet illi l-art imsemmija fl-Avviz Numru 1039 hija maqsuma f’diversi bicciet kif jidher car fil-pjanta P.D. Nru 2007_582_1 annessa ma’ l-Att Gudizzjarju u mmarkata Dok A u li l-art li tappartjeni lis-socjeta’ esponenti hija dik mmarkata bhala Plot 1 fuq l-annessa pjanta; illi kif jirrizulta mill-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi, il-kejl ta’ l-art inkwistjoni jigifieri dik immarkata bhala Plot 1 hija ta’ circa 218 metru kwadru liema art tmiss mix-Xlokk ma’ triq pubblika, mill-Grigal u mill-Lbic ma’ beni ta’ George Seychell et jew irjieh verjuri, liema art hija meqjusa ghall-parti minnha tal-kejl ta’ circa 74 metri kwadri bhala art fabbrikabbli u ghal parti minnha tal-kejl ta’ circa 146 metri kwadri bhala art agrikola fit-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta; illi l-Perit Joseph Mizzi stabbilixxa l-valur ta’ l-art inkwistjoni bhala dak ta’ sitta u sittin elf mija u wiehed u hamsin Euro u erbghin centezmu (€66,151.40), liema kumpens gie depozitat f’kont bankarju;

Illi l-esponenti permezz ta’ dan ir-rikors qed tikkontesta l-ammont tal-kumpens imsemmi relattiv ghal plot 1 kif fuq deskritt u tindika l-ammont li qed tippretendi ghall-kumpens fl-ammont ta’ mija u hmistax-il elf Euro (€115,000), ghal ragunijiet ahjar spjegati fl-anness certifikat tal-Perit Ian Zammit;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bil-qima lil dan l-Onorabbli Qorti li din joghgobha tiffissa l-kumpens relattiv ghal Plot 1, kif ahjar deskritta aktar il’ fuq, fl-ammont ta’ mija u hmistax-il elf Euro (€115,000) bhala l-valur gust u reali ghal tali plot 1, u dan taht kull direttiva u provvediment li dan il-Bord joghgobha jimponi.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 17 ta’ Novembru, 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-awtorita’ kompetenti ta’ sitta u sittin elf , mija u wiehed u hamsin Euro u erbghin centezmu (€66,151.40) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta’ bicca art fis-Swieqi tal-kejl ta’ madwar mitejn u tmintax-il metru kawdru (218m²), u qieghed jippretendi illi l-kumpens ghandu jkun ta’ mija u hmistax-il elf Euro (€115,000.00).

Illi r-rikorrent ma oggezzjonax ghan-natura tal-art kif stabbilita mill-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE u lanqas ghal qsim fir-rigward tal-istess natura tal-art fis-sens li madwar 74 metri kwadri huma kkunsidrati art fabbrikabbli u madwar 146 metru kwadru bhala art agrikola fit-termini ta’ Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi l-esponent ghalhekk qieghed jibqa’ jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija fl-intier taghha huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta’ sitta u sittin elf, mija u wiehed u hamsin Euro u erbghin centezmu (€66,151.40) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE fl-Avviz Nru 1039 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-29 ta’ Novembru 2007 u skond it-termini tal-Kap. 88.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta’ sitta u sittin elf, mija u wiehed u hamsin Euro u erbghin centezmu (€66,151.40) bhala l-kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza proposta fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, s-socjeta' rikorrenti adiet lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens gust wara li rrifjutat l-ammont ta' €66,151.40 ghat-tehid ta' art proprjeta' taghha mill-Awtorita'. Din l-art ghandha kejl ta' 218 metru kwadru li 74 metru minnhom huwa fabrikabbli u r-rimarrenti 146 huma meqjusa bhala agrikoli liema art tinsab fis-Swieqi;

Huwa terren komuni bejn il-partijiet, stante li mhux kontestat, illi n-natura tal-art hija in parti fabrikabbli fi kwota ta' 74 metru kwadru u in parti agrikola fi kwota ta' 146 metru kwadru. Dak li dwaru mhux qed jaqblu l-partijiet huwa fil-fatt il-valur tal-art ghaliex is-socjeta' rikorrenti qed tistenna kumpens fl-ammont ta' €115,000.00 u mhux ta' €66,151.40;

Illi in sostenn tal-pretensjoni taghha, s-socjeta' rikorrenti ressqet valutazzjoni maghmula mill-perit arkitett taghha esebit a fol 3 tal-process u konfermata bil-gurament fil-mori tal-kawza. L-istess perit ghamel valutazzjoni ghall-intier tal-art u mhux ghall-parti fabrikabbli u l-parti agrikola separatament. L-unika konsiderazzjoni maghmula f'din il-valutazzjoni kienet illi "din l-art hija murija bhala intiza ghall-formazzjoni ta' triq, liema xoghol diga gie esegwit";

Illi l-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistuh, waslu ghall-konkluzzjoni illi l-art fil-fatt hija kompriza minn parti fabrikabbli u minn parti agrikola fil-kwoti indikati fir-rikors promutur. L-istess periti membri attribwew valur ta' €10,000.00 ghall-parti agrikola u valur ta' €65,000.00 ghal dik fabrikabbli u b'hekk f'valur totali ta' €75,000.00. Ir-relazzjoni tal-periti membri tinsab akkluza u formanti parti minn dawn l-atti. Il-partijiet, minkejja li inghataw il-fakulta li jipprezentaw domandi biex jeskutaw lill-periti membri, irrinunzjaw ghall-istess domandi. Minkejja dan, s-socjeta' rikorrenti ressqet l-argumenti taghha ghaliex dan il-Bord ghandu jiffissa kumpens aktar gholi ghat-tehid ta' din l-art, liema konsiderazzjonijiet jirravizaw l-potenzjal tal-art u l-

valur fid-data tat-tehid bhala wiehed aktar gholi minn dak tal-lum. Bid-dovut rigward, izda, hija l-fehma ta' dan il-Bord illi dawn l-argomenti m'humiex emergenti minn xhieda mressqa fil-kawza u ma hemm ebda opinjoni ta' xi espert minnha mressaq li dan il-Bord jistgha jikkonsidra biex jaghti id-debitu piz. Li wiehed itenni fis-sottomissjonijiet finali illi l-art ghandha potenzjal jew li fis-sena 2007 l-art kellha valur ghola minn dak kurrenti huma argumenti li messhom kienu korroborati bi provi idoneji;

Il-Bord ghalhekk ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadotta il-konkluzzjonijiet raggunti mill-periti membri tieghu;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti billi filwaqt li jiddikjara l-art bhala in parti fabrikabbli kwantu l-kejl ta' 74 metru kwadru u bhala agrikola kwantu l-kejl ta' 146 metru kwadru, qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilha ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art fis-Swieqi tal-kejl komplessiv ta' 218 metru kwadru kif ahjar deskritta fir-rikors promutur fl-ammont hamsa u semghin elf euro (€75,000.00) 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 mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------