MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 14/2010

Franmar Limited [C41545] u Spalla Construction Limited [C41153]

vs

Kummissarju tal-Art

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz ta’ att gudizzjarju datat sebghat (7) ta’ Mejju 2010 ir-rikorrenti gew riferuti ghall-Avviz numru 939 ippublikat fil-gazzetta tal-Gvern tad-dsatax (19) ta’ Novembru 2009 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta’ bicca art “f’Wied il-Ghajn li tidher immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta P.D. 2009_420 li hija tal-kejl ta’ madwar 67.4 metri kwadri, li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma’ propjeta’ ta’ Franmar Limited (propjament Lawrence Grech) u ohrajn u mill-Punent ma’ propjeta ta’ Andrew

Vella u ohrajn jew irjieh verjuri” u li ghal liema art l-awtorita’ kompetenti ossia l-intimat offriet lir-rikorrenti kumpens ta’ tmienja u ghoxrin elf ewro (€28,000) skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz numru 939 li saret mill-Perit Arkitett Michael Schembri A&CE li klassifika l-art bhala fabbrikabbli skont it-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi r-rikorrenti, ghall-finijiet u l-effetti ta’ l-artikolu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta qeghdin permezz ta’ dan ir-rikors jiddikjaraw illi huma jikkontestaw l-ammont hawn fuq imsemmi, liema ammont jirrizulta mill-istima tal-perit Arkitett Michael Schembri A&CE u jiddikjaraw illi dan l-ammont ma hux wiehed adegwat u ma jirriflettix il-valur propju ta’ l-art inkwistjoni;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-ammont li qeghdin jippretendu bhala kumpens ghall-art fuq imsemmija huwa ta’ mitejn u disgha u sittin elf u sitt mitt euro (€269,600);

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-Kap 88 tal-ligijiet ta’ Malta qeghdin permezz ta’ dan ir-rikors jikkontestaw l-ammont indikat fl-att gudizzjarju u kif ukoll indikat fl-Avviz tal-Gvern, u jindikaw l-ammont li huma qeghdin jippretendu bhala kumpens ghall-art fuq imsemmija fl-ammont ta’ mitejn u disgha u sittin elf u sitt mitt ewro (€269,600) u jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu jiffissa u jordna l-hlas bhala kumpens ghall-propjeta fuq imsemmija l-ammont ta’ mitejn disgha u sittin elf u sitt mitt ewro (€269,600) jew kwalunkwe ammont iehor stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta u kfi ukoll l-imghax kif stabbilit mill-ligi u kif ukoll l-ispejjez ta’ din l-istanza.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 28 ta’ Mejju, 2010 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn r-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita’ kompetenti ta’ tmienja u ghoxrin elf Euro (€28,000.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f’Wied il-Ghajn tal-kejl ta’ madwar sebgha u sittin punt erbgha metri kwadri (67.4m²) li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma’ proprjeta’ ta’ Franmar Limited u ohrajn u mill-Punent ma’ proprjeta’ ta’ Andrew Vella u ohrajn jew irjieh verjuri, liema art giet espropprijata permezz ta’ l-Avviz tal-Gvern numru 939 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta’ Novembru 2009.

Illi r-rikors odjern gie ntavolat wara li r-rikorrenti Spalla Construction Limited gew notifikati notifikati fis-17 t’April, 2010 u r-rikorrenti Franmar Limited gie nnotifikat fil-24 ta’ Mejju, 2010 b’att gudizzarju kif rikjest minn Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta fejn huma gew infurmati li huma kellhom ‘wiehed u ghoxrin (21) gurnata min-notifika tal-att gudizzjaru sabiex, jekk hekk jidhrilkom, tikkontestaw l-ammont ta’ kumpens fuq imsemmi, jigifieri dak ta’ tmienja u ghoxrin elf Euro (€28,000.00)’

Illi l-wiehed u ghoxrin gurnata stabbiliti fl-Artikolu 22(7) ta’ Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, fil-kaz tar-rikorrenti Spalla Construction Limited skadew fis-7 ta’ Mejju, 2010 u ghalhekk ir-rikors odjern gie ntavolat tardivament u b’hekk huwa null u bla effett fil-konfront tar-rikorretni Spalla Construction Limited u ghal din ir-raguni dan ir-rikors ghandu jitkompla biss fil-konfront tar-rikorrenti Franmar Limited.

Illi fil-konfront biss ta’ Spalla Construction Limited, fl-imsemmi att gudizzjaru r-rikorrenti kienu ukoll infurmati li ‘fin-nuqqas ta’ kontestazzjoni da parti taghkom ghall-kumpens offrut ki ffuq imfisser, il-kumpens offrut jitqies li qieghed jigi accettat minnkom bhala l-valur gust tal-bicca art espropprijata ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi’

Illi l-esponent qieghed jibqa’ jsostni li l-kumpens gust ghall-bicca art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-

ammont ta’ tmienja u ghoxrin elf Euro (€28,000.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A&CE.

Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddikjara r-rikors tar-rikorrenti Spalla Constrcution Limited bhala null u bla effett u sabiex ir-rikors odjern jitkompla biss fil-konfront tar-rikorrenti Franmar Limited u ghalhekk jiffissa l-ammont ta’ tmienja u ghoxrin elf Euro (€28,000.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-intier tal-bicca art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi f’din il-kawza ir-rikorrenti socjetajiet qeghdin jitolbu li jkun iffissat il-valur gust u hlas lilhom ghall-esproprijazzjoni ta’ bicca art f’Wied il-Ghajn mill-Awtorita’ wara li din esproprijat l-istess u offriet is-somma, mhux accettabbli ghalihom, ta’ €28,000. Kif gia, inghad l-art tinsab f’Wied il-Ghajn u ghandha kejl ta’ 67.4 metri kwadri;

Illi fis-seduta tal-21 t’Ottubru, 2010, l-intimat iritira l-eccezzjoni ta’ nullita’ fil-konfront tas-socjeta’ Spalla Construction Limited sollevata fir-risposta tieghu meta allega li r-rikors promutur sar wara l-21 jum prevvist mil-ligi. L-Bord ghalhekk jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ din l-eccezzjoni;

Illi fil-mertu, l-pern tal-kwistjoni hi li s-socjetajiet rikorrenti qeghdin jitolbu s-somma ta’ €269,600 minflok is-somma offerta ta’ €28,000 ghall-espropriju ta’ din l-art. Sabiex isostnu t-talba taghhom, is-socjetajiet rikorrenti ressqu l-argumenti taghhom tramite xhieda teknici fejn naraw illi l-perit arkitett Kevin Fsadni wasal ghal-valutazzjoni tieghu bl-istess kriterji adoperati mill-periti tal-gvern ghal-fini ta’ taxxa fuq xiri ta’ mmobbli. Mid-dokumenti esebiti minn dan ix-xhud jemergi illi f’Jannar 2009, id-Dipartiment tat-Taxxi Interni rrilaxxja ricevuta ghal Notifika ta’ Konvenju ghat-

trasferiment tal-arja bejn it-tnax u it-tlieta u ghoxrin filata ta’ proprjeta f’Marsascala u dan fil-valur ta’ €46,500.00. B’dokument iehor esebit minn dan ix-xhud, jidher li l-istess Dipartiment oggezzjona ghall-valur dikjarat u infatti hareg avviz ghal hlas ta taxxa ghal valur addizzjonali ta’ €647.50 fuq valur addizjonali ta’ €18,500 li allura ifisser li ghad-Dipartiment l-valur tal-bejgh kellu jkun ta’ €65,000 u mhux dak dikjarat ta’ €46,500. In kontroezami, l-istess perit iddikjara illi huwa ppjanta bini konsistenti f’basements, semi-basements u erba sulari fuq din l-art skond il-pjan regolatur liema pjanta hija esebita a fol 35, pjanta din li ggib id-data ta’ Novembru 2011 meta l-kawza kienet intavolata f’Mejju tal-2010;

Xehed ukoll l-akkwirent jew venditur tal-arja appena msemmija li kkonferma li hallas it-taxxa addizzjonali kif mitlub kif ukoll illi din tinsab adjacenti ghall-art mertu ta’ din il-kawza. L-Assistant Direttur tal-Capital Transfer Duty fid-Dipartiment tat-Taxxi Interni kkonferma li t-taxxa addizjonali inharget mid-Dipartiment li deherlu li l-valur dikjarat kien wiehed baxx;

Ir-rikorrenti ressqu ukoll bhala xhud lill-perit arkitett tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni li rrakomanda l-valur addizzjonali fil-kwistjoni su riferita. Dan ix-xhud spjega illi huwa kien mar fuq il-post biex jaghmel stima ta’ arja izda sab li din ma kienet arja xejn ghaliex hemm sab binja konsistenti f’maisonette u ghalhekk ghamel stima tal-art li kellha xuperfici ta’ 85 metru kwadru;

Il-Bord ha konjizjoni ukoll tax-xhieda tad-direttur tas-socjeta Franmar Limited u ta’ Reuben Pace, direttur tas-socjeta’ Spalla Construction Limited. Dan tal-ahhar jghid illi meta xtara n-nofs indiviz tal-art kien konsapevoli tal-fatt illi l-art kienet progettata bhala triq ghaliex din tinsab quddiem bicca art ohra ta’ kumpanija ohra tieghu u dan peress illi biex tibni jehtieg ikollok nofs it-triq. Iz-zewg xhieda jallegaw illi l-art kienet esproprijata fuq talba ta’ certu ahwa Grech li kellhom kwistjonijiet mas-sid precedenti ghaliex ma riedux ihallsu ghall-access fuq il-proprjeta’ taghhom;

Illi sabiex jasal ghall-valur oggettiv ta' din l-art, l-Bord assenja biex jassituh lill-tnejn mill-periti membri tieghu li wara li hadu konjizzjoni tal-fatti, x-xhieda u d-dokumenti kollha esebiti, ikkonkludew bil-mod segwenti fir-relazzjoni taghhom li hija formanti parti minn dawn l-atti:

Huma ikkunsidraw dana kollu, u wara li irreferew ghall-pjani lokali ta' zvilupp skond il-MEPA fejn l-art in kwistjoni tinsab hija kklasifikata bhala art fabrikabbli fejn jistgha jinbena bini ta' erbgha sulari, semi basement u penthouse, applikaw id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal-Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikoli 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art fabrikabbli ghal finijiet tal-Ligi izda intiza ghall-formazzjoni tat-triq, u wara li ikkunsidraw il-lokalita tal-istess art jidrilhom li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jigi iffissar ghas-somma ta' sebghin elf ewro (EUR 70,000.00);

Illi wara li sarulhom domandi in eskussjoni, l-periti membri elaboraw dwar ir-ragunijiet li wasluhom sabiex jikkonkludu dwar il-valur minnhom propost u minkejja dawn id-domandi, huma ma bidlu xejn mill-konkluzzjoni taghhom. Issa s-socjetajiet rikorrenti ghamlu sottomissjonijiet biex isostnu it-talba taghhom ghall-kumpens kif minnhom suggerit u enfasizzaw li l-Bord ghandu diskrezzjoni, kif fil-fiatt gia ezercita f'kawzi ohra, sabiex ma jistriehx fuq il-konkluzzjoni tal-periti membri. Minkejja dan, il-Bord hu tal-fehma illi c-cirkostanzi m'humiex tali li jimmeritaw l-ezercitu tad-diskrezzjoni tac-Chairman. Dan ghaliex, l-art inkwistjoni qatt ma setgha sar zvilupp fuqha ghaliex kienet intiza ghall-formazzjoni ta' triq. Dan iwassal ukoll ghall-fatt illi fl-istat taghha anke minghajr il-formazzjoni gdida ta' triq, l-art qatt ma setghet tkun zviluppata skond il-pjanta annessa a fol 48. Issir referenza ghal-kawza 33/2009 rigwardanti espropriju ta' art gewwa zona residenzjli f'Haz Zabbar bil-kejl ta' 87 metru kwadru li ghaliha dan il-Bord ta' kumpens ta' €93,200. Il-valur raggunt mill-periti membri jekwipari ma dak gia deciz f'kawzi ohra. Il-Bord ghalhekk ma jara ebda gustifikazzjoni sabiex tkun temprata l-konkluzzjoni tal-periti membri tieghu;

Ghal dawn il-motivi, qieghed jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art f'Wied il-Ghajn li tidher immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta P.D. 2009_420 li hija tal-kejl ta' madwar 67.4 metri kwadri, li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Franmar Limited (propjament Lawrence Grech) u ohrajn u mill-Punent ma' propjeta ta' Andrew Vella u ohrajn jew irjieh verjuri (skond Avviz numru 939 ippublikat fil-gazzetta tal-Gvern tad-dsatax (19) ta' Novembru 2009), liema art hija fabrikabbli, fl-ammont ta' sebghin elf euro (€70,000), 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 ikolhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

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