MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 21/2011

Paul Magri (272547M)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi nhar is-sittax t'Awissu, 2011, l-esponent gie nnotifikat b'ittra ufficjali mill-Kummissarju tal-Artijiet datata 4 t'Awwissu, 2011 (li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok A) fejn l-esponent gie mgharraf illi huwa kien ser jinghata kumpens ta' tliet elef disa mija u tmienja u sittin Euro (€3,968) ghall-art indikata fl-istess ittra li ser tigi akkwistata ghall-skopijiet pubblic;

Illi r-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 22 tal-Ligijiet ta' Malta, qieghed jikkontesta l-ammont offrut bhala kumpens mill-

Kummissarju tal-Artijiet hekk kif indikat fl-Ittra Ufficjali fuq imsemmija, u dan ghaliex ihoss illi l-ammont suindikat mhux adegwat.

Illi r-rikorrent, skont valutazzjoni maghmula mill-AIC Mario Cassar fuq struzzjonijiet tieghu stess, ihoss illi kumpens xieraq ghall-imsemmija art ghandu jkun ta’ hdax-il elf tmien mija u tlieta u sebghin Euro (€11,873)

Illi l-valutazzjoni tal-AIC Mario Cassar (li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok B) saret fuq zewg porzjonijiet ta’ art (dik mertu ta’ dan ir-rikors u ohra, it-tnejn appartenenti lir-rikorrent) li t-tnejn gew esproprjati u fil-fatt imissu ma’ xulxin, u liema stima inghatat mill-AIC Mario Cassar fuq bazi ta’ wiehed u tletin Euro (€31.00) ghall-kull metru kwadru.

Ghaldaqstant, ir-rikorrent umilment jitlob lil dan il-Bord sabiex jerga jistabilixxi l-kumpens dovut lir-rikorrent ghall-art imsemmija u dana tenendo kont tal-fatt illi l-istess bicca art giet ivvalutata ghall-prezz ta’ hdax-il elf tmien mija u tlieta u sebghin Euro (€11,873) mill-AIC Mario Cassar, liema ammont huwa dak mitlub mir-rikorrent ghall-art mertu ta’ dan ir-rikors li giet immarkata bhaal Plot 9JJ fuq il-pjanta P.D. Nru 79A_88_2_A

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 22 t’ Awwissu 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-awtorita’ kompetenti ta’ tlett elef disa mija u tmienja u sittin Ewro (€3,968) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta’ bicca art f’Birkirkara tal-kejl ta’ madwar 383 metru kwadru.

Illi r-rikorrent qieghed jippretendi li l-kumpens ghandu jkun ta’ hdax-il elf tmien mija u tlieta u sebghin Ewro (€11,873)

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

ammont ta’ tlett elef disa mija u tmienja u sittin Ewro (€3,968) u dan skond l-ittra ufficjali tal-4 ta’ Awissu 2011 u l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE fl-Avviz Numru 613 tal-Gazetta tal-Gvern datata l-4 ta’ Lulju, 2011

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta’ tlett elef disa mija u tmienja u sittin Ewro (€3,968) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti qieghed jitlob lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-valur gust ghall-espropriju ta’ bicca art li kienet tappartjeni lilu u dan wara li rrifjuta il-kumpens offert mill-intimat Kummissarju tal-art,

Illi huwa palesi illi l-art in kwistjoni tinsab f’Birkirkara senjatament taghmel parti mill-bypass; ghandha kejl ta’ cirka 383 metru kwadru u hija klassifikata bhala art agrikola stante li tinsab barra mill-iskema tal-bini. Dak li fuqu mhux qed jaqblu l-partijiet huwa l-valur taghha ghaliex filwaqt illi l-Kummissarju tal-Art qieghed jistma l-art fil-valur ta’ €3,968, r-rikorrenti inghata l-parir li l-art ghandha valur ta’ €11,873;

Illi in sostenn tat-talba tieghu r-rikorrenti prezenta parir tal-perit arkitett tieghu li jiddemostra l-valur tal-art kif minnu pretiz. Dan il-parir ma jaghti l-ebda indikazzjoni ta’ kif il-perit firmanti wasal ghal dik il-konkluzzjoni. Meta xehed quddiem dan il-Bord, l-istess perit kkonferma illi l-valutazzjoni tieghu kienet maghmula skond il-prezzijiet tal-art fis-sena 2011 u mhux skond id-data tal-espropriju, jigifieri 2005. L-istima tieghu a fol 5 tal-process hija dwar zewg bicciet art mghaduda f’wahda fil-kumpess ta’ 462 metri kwadri jigifieri l-kejl tal-art in mertu u 79 metru kwadru li huma mertu ta’ kawza ohra. L-intimat ma ressaq

l-ebda prova dwar l-insistenza tieghu li l-art ghandha l-valur kif offert lir-rikorrenti;

Illi jidher li d-data tal-espropriju kienet il-punt decissiv fir-relazzjoni tal-periti membri tal-Bord minnu assenjati sabiex jassistuh f'din il-materja. Fl-istess relazzjoni motivata tal-periti membri, hemm referenza ghal sentenza recenti ta' dan il-Bord rigwardanti art ta' natura agrikola mehuda ghat-twessieh ta' Triq il-Kunsill tal-Ewropa. F'dik id-decizjoni, l-Bord kien iffissa l-valur tal-art bhala €25 kull metru kwadru, izda dak kien kumpens bazat fuq l-valuri fis-sena 2008. Fil-parti konklussiva tar-relazzjoni taghhom, l-periti membri ssugerew li l-kumpens odjern ghandu jirrifletti valur ta' €20 kull metru kwadru u ghalhekk total ta' €7,660;

Illi l-Bord ma inghata ebda raguni ghaliex m'ghandux jaddotta l-konkluzzjoni raggunta mill-periti membri tieghu liema konkluzzjoni tidher wahda gusta. Ghalhekk qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilu ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art f'Birkirkara mmarkata bil-kulur ikhal fuq il-pjanta LD Nru 79A_88_2_A tal-kejl ta' 383 metru kwadru tmiss minn Nofsinhar ma' beni ta' Paul Magri u mill-Majjistral u mill-Grigal ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, liema art qed tkun dikjarata agrikola u dan bil-valur ta' sebat elef sitt mija u sittin euro (€7,660) oltre l-imghax legali 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-------------------------------