MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2013

Rikors Numru. 30/2010

Joseph Abela (ID 728450M) u martu Pauline Abela (ID 788949M) u Angelo Zahra (ID751849M) u martu Maria Victoria sive Vicotria Zahra (ID 711053M)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz tal-avviz tal-gvern numru 700 mahrug u pubblikat fil-harga tal-gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2010, l-intimat iddikjara illi l-art fil-Gharghur tal-kejl ta' madwar 123 metru kwadru, li tmiss mill-Punent u mit-Tramuntana ma' proprjeta ta' sidien mhux mgharufa u minn Nofsinhar ma' proprjeta' tal-Gvern jew irjieh verjuri hija mehtiega mill-Awtorita' kompetenti ghal skop pubbliku Avviz anness u immarkat bhala DOK 1);

Illi din l-art hija murija fuq l-istess avviz bil-kulur ahmar fuq pjanta P.D. Nru. 2010_59 u skond l-istima tal-Perit Stefan Scotto A.&C.E. ukoll annessa ma' l-istess avviz, din l-art giet stmata li ghandha valur ta' elf erba' mija u hamsin Euro (€1450);

Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 14 ta' Ottubru li kopja tieghu qeghdha tigi annessa u mmarkata bhala DOK 2, li bis-sahha tieghu l-intimat offra lil esponenti is-somma ta' elf erba' mija u hamsin Euro (€1450) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-istess art imsemmija fuq;

Illi l-art inkwistjoni tiswa hafna aktar minn hekk;

Illi fl-istima tieghu il-perit Stefan Scotto jiddikjara li l-art espropjata tinsab biss parzjalment fiz-zona ta' zvilupp u ghalhekk ghandha titqies parzjalment bhala art fabbrikabbli meta fil-fatt din hija kollha art fabrikabbli;

Illi de facto l-awtoritajiet hadu din l-art iktar minn ghoxrin sena ilu u dan minghajr qatt ma ta' jew offra xi forma ta' kumpens lill-esponenti u minghajr qatt ma hallas ebda interessi minn dakinhar li de facto espropja l-art tal-esponenti;

Illi skond l-artiklu 12(3) tal-kap 88 tal-ligijiet ta' Malta ghandhom jithallsu l-interessi minn meta ittiehdet l-art de facto mill-awtoritajiet sa meta jsir il-bejgh assolut tal-propjeta;

Illi ghal dawn ir-ragunijiet premessi hawn fuq, l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw din l-offerta ta' €1450 u minflok jitolbu is-somma ta' tlieta u erbghin elf u hamsin Euro (43,050) jew somma verjuri u dan skont l-istima tal-Perit Joseph Attard B.E.&A (HONS) A&C.E. liema stima qed tigi annessa u immarkata bhaal DOK 3;

Ghaldaqstant, l-esponenti qeghdin umilment u bir-rispett jitolbu li dan il-Bord joghgbu jikkundanna lill-intimat;

1. Ihallashom l-ammont ta’ tlieta u erbghin elf u hamsin Euro (43,050) kif gie stabbilit li tiswa l-art inkwistjoni gewwa l-Gharghur u dan skont l-istimi tal-Periti Joseph Attard jew ihallashom dik is-somma verjuri kif jiddeciedi dan il-Bord;

2. Jiddetermina l-ammont ta’ interessi dovuti sa minn meta l-art giet de facto esproprjata mill-Awtoritajiet sad-data tal-bejgh assolut u dan ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88 tal-ligijiet ta’ Malta u jordna lil intimat ihallas l-ammont dovut kif deciz mill-Bord.

Ra wkoll ir-risposta ta’ l-intimat fejn tghid hekk:

Illi huwa jibqa’ jsostni li l-kumpens gust huwa dak propost fl-Avviz numru 700 ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern li ggid id-data 7 ta’ Lulju 2010 jigifieri dak ta’ elf erba’ mija u hamsin Ewro (€1450);

Illi n-natura tal-art mertu ta’ din il-kawza ghandha tigi kkunsidrata f’zewg bicciet, jigifieri , parti bhala art fabrikabbli u parti ohra bhala art agrikola stante li din kienet in-natura tal-art fid-data li din ttiehdet;

Illi d-dewmien m’ghandux ikun part mill-kunsiderazzjoni tal-kumpens stante li l-esponent jaghmel tajjeb ghal dan id-dewmien permezz ta’ interessi skont Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi l-interessi ghandhom jinhadmu skont Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt fid-dritt;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghall-fisazzjoni ta’ kumpens xieraq dovut lis-sidien ta’ bicca art gewwa l-Gharghur wara li din ttiehdet mill-Awtoritajiet ghal skop mhux kontest jigifieri ghall-skop pubbliku. Is-sidien esproprijati qeghdin jikkontestaw s-somma lilhom offerta fuq il-premessa li hija wahda baxxa wisq. L-ammont offert fil-fatt jekwipari ghall €11.78 kull metru kwadru, ammont dan li minghajr ebda ezitazzjoni jirrazenta l-fierah stante li anke art agrigola tinghata kumpens illi jvarja minn €25 u €39-il metru kwadru. Offerta din li tqanqal suspetti serji kemm il-perit arkitett tal-awtorita’ huwa oggettiv fil-kalkoli tieghu u offerta din li bilfors tnissel aktar u aktar litigazzjoni quddiem dawn il-Qrati;

F’din il-kawza, s-sidien esproprijati jallegaw illi l-Gvern kien *de facto* ha pussess ta’ din l-art ghoxrin sena ilu. Naturalment l-istess sidien ma setghux jintavolaw l-ebda proceduri ghall-kumpens qabel ma tkun pubblikata d-dikjarazzjoni ta’ esproprijazzjoni mill-President. Din id-dikjarazzjoni dehret fill-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta’ Lulju 2010 b’Avviz Numru 700;

Il-perit arkitett *ex parte* prodott mis-sidien, spjega, permezz ta’ opinjoni bil-miktub, illi l-kumpens ghandu jkun fil-valur ta’ €350 kull metru kwadru. Art fl-iskema tal-bini fil-Gharghur ghandha valura ta’ €1,100 kull metru kwadru b’dan illi l-kumpens offert mill-Awtorita’ jekwivali ghall-wiehed fil-mija ta’ dan il-valur. Huwa spjega kif meta terzi jixtiequ jizviluppaw art huma obbligati li juzaw porzjoni minnha sabiex tkun formata t-triq. Xi sidien jitolbu l-espropriju ta’ art sabiex ikunu jistghu jizviluppaw il-proprjeta’ taghhom meta ma jkollhomx art bizzejjed in dizimpenju tal-obligi taghhom. Huwa ta’ bhala ezempju l-espropriju ta’ 179 metru kwadru ta’ art gewwa Birkirkara li kienet smata fil-valur ta’ €75,500 ekwivalenti ghal €444 kull metru kwadru;

Ir-rikorrenti esebew diversji kopji ta’ Avvizi ta’ espropriju dwar artijiet fi Triq Mdina, Haz-Zebbug biex juru li anke dawn kienu offerti somom hafna aktar in eccess ta’ dik inkwistjoni u tennew li l-art fil-Gharghur hija l-aktar wahda gholja f’Malta. Il-Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta’ Frar 2005

titratta dwar espropriji f'Haz Zebbug u l-kumpens offert ghalihom. Dawn ser ikunu konsiderati fl-ordni prezentati. L-avviz nurmu 155 jitratta dwar espropriju ta' 57 metru kwadru <u>fabrikkabbli</u> b'offerta ta' kumpens Lm8,730; L-Avviz 154 huwa dwar 77 metru kwadru <u>fabrikabbli</u> b'offerta ta' kumpens ta' Lm 16,280; Dak numru 152 jitratta dwar espropiju ta' 39 metru kwadru ukoll <u>fabrikabbli</u> b'kumpens proposta ta' Lm5,970; L-avviz 157 dwar 103 metri kwadri <u>fabrikabbli</u> b'kumpens offert ta' Lm49,550; In-Nru 153 ukoll f'Haz Zebbug bil-kejl ta' 237 metru kwadru <u>fabrikabbli </u>kienet esproprijata b'offerta ta' LM36,260 skond l-istess Gazzetta tal-Gvern esebita. L-Avviz Nru 156 jirreferi ghall-espropriju ta' 72 metru kwadru <u>fabrikabbli</u> b'kumpens offert ta' Lm11,100; Dak 159 huwa dwar 76 metri kwadri <u>fabrikabbli</u> b'valur ta' LM12,630; l-avviz 158 dwar 254 metri kwadri <u>fabrikabbli</u> b'kumpens offert ta' Lm39,000; L-avviz 149 huwa dwar espropriju ta' 65 metru kwadru <u>fabrikabbli</u>, dejjem f'Haz Zebbug b'kumpens ta' 13,950; u l-avviz 160 dwar 342 metri kwadri b'kumpens offert ta' Lm52,330. Dawn l-esproprijazzjonijiet kienu ta' artijiet fabrikabbli li ittiehdu ghat-twessiegh tat-triq filwaqt illi din in dizamina hija in parti fabrikabbli u in parti agrikola;

Illi l-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jissugerixxu il-valur gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghal-dan l-espropriju, waslu ghas-segwenti konkluzzjoniijiet: "*Skond is-Central Malta Local Plan approvat mill-MEPA fl-2006, l-art fil-kwistjoni tinsab parti fl-ischeme (madwar 50 metri kwadri) u parti barra mill-ischeme billi l-linja ghaddejja mill-istess art (Map GRM1). Skont l-istess Plan Lokali l-art fil-kwistjoni hi klassifikata bhala parti minn Wesggha li tinsab bejn Triq l-Indipendenza u Triq iz-Zaghruna li maghha tmiss min-naha tal-Punent ona li tinsab 'l barra mill-ischeme identifikata bhala Strategic Open Gap u mill-irjiehat l-ohra zona identifikata ghal zvilupp residenzjali b'height limitation ta' tlett sulari u semibasement inkluz ukoll strixxa Green Area (Mal GRM3.*" B'dawn il-partikolaritajiet, l-periti membri kkonkludew illi l-valur gust ghandu jkun iffissat fl-ammont ta' €30,750.

Din ir-relazzjoni qed tkun abbraccjata minn dan il-Bord u ma hemm l-ebda raguni ghaliex ghandha b'xi mod tkun temprata;

Illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu inoltre lil dan il-Bord jiehu in konsidrazzjoni li l-art kienet ttiehdet *de facto* mill-Gvern aktar minn ghoxrin sena ilu u li l-Avviz tal-esproprijazzjoni hareg biss fis-sena 2010. Ghalhekk talbu kumpens fit-termini tal-artikolu 12(3) tal-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu ma jipprovdix ghall-kumpens kif qed jitolbu r-rikorrenti f'forma ta' imghax mid-data tal-okkupazzjoni. L-istess rikorrenti invokaw ukoll sentenzi moghtija mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. Pero' bid-dovut rigward, il-poteri ta' dan il-Bord huma limitati ghal dak ravvizat fl-artikolu 25 tal-Kap 88. L-okkupazzjoni tal-art minghajr kumpens u kumpens ghal dak l-agir jaqghu fil-mansjoni wiesa tat-tribunali ordinarji u mhux ta' dan il-Bord.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord filwaqt illi qieghed jichad l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti kif posutalti fir-rikors promutur, qieghed jiffissa l-kumpens ghat-tehid tal-art fil-Gharghur tal-kejl ta' madwar 123 metru kwadru, li tmiss mill-Punent u mit-Tramuntana ma' proprjeta ta' sidien mhux mgharufa u minn Nofsinhar ma' proprjeta' tal-Gvern jew irjieh verjuri kif deskritta fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2010 Avviz Nru 700, liema art qed tkun dikjarata in parti fabrikabbli kwantu cirka 50 metru kwadru u l-bqija agrikola, u fl-ammont ta' tletin elf seba mija u hamsin Euro, (€30,750) oltre l-imghax skond il-ligi;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differrenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

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