MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2013

Rikors Numru. 31/2000/1

Agent Kummissarju ta’ l-Art

vs

Anthony Vella u Rose Vella, Michael Vella u Maria Vella.

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-initmati gew notifikati b’Avviz ghall-ftehim datat 12 t’April, 2000 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita’ kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fiz-Zejtun tal-kejl ta’ cirka hames mija erbgha u sebghin metri kwadri (574m2) u tmiss mill-Majjistral ma’ proprjeta’ ta’ Paul Bonavia, mix-Xlokk ma’ Triq Pubblika u mit-Tramuntana ma’ proprjeta’ ta’ Grace Zammit huwa ta’ elf hames mija u tletin Lira Maltija (Lm1530) kif jidher mir-rapport tal-perit Fred H.

Valentino A&C.E. tal-11 t'Ottubru, 1999 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-ftehim.

Illi b'ittra ufficjali tat-23 ta' Mejju, 2000 l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert u jitolbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' disat elef u hamsa u tletin Lira Maltija u tlieta u disghin centezmu (Lm9035.93).

Ghaldaqstant ir-rikkorent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghogbu jordna lill-intimati biex jittrasferixxu favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bictejn art fuq imsemmija jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-preovvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88).

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:
Illi f'din il-kawza r-rikorrenti Agenti Kummisarju tal-Art qed jitlob li jkun iffissat il-kumpens gust ghat-tehid furzat ta' l-art in mertu wara li s-sidien irrifjutaw li jaccettaw il-kumpens lilhom offert. Din l-art li tinsab gewwa z-Zejtun u ghandha kejl ta' 572 metri kwadri ttiehdet in forza ta' dikjarazzjoni tal-President tat-23 ta' Novembru 1989 skond Avviz numru 702 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Novembru 1989. Minkejja dan, r-rikorrenti hareg Avviz ghal-Ftehim wara aktar minn hdax-il sena fit-12 t'April 2000 u notifikat lis-sidien fil-11 ta' Mejju tal-istess sena. Is-sidien intimati irrifjutaw l-offerta li kienet saritilhom bhala kumpens u ghalhekk ir-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord bit-talbiet odjerni;

Jidher komuni bejn il-partijiet illi din l-art hija wahda agrikola. L-perit arktiett tal-intimati izda jesprimi l-opinjoni illi din hija raba tal-iprem kwalita bi provvista tajba ta' ilma u adebita b'reservoir tal-ilma li llum jinsab taht it-triq . Tenut li dan ir-raba jikkomprendu razzett b'faccata fuq it-triq, kamra ohra u igawdi ukoll drittijiet ta' passagg ta' ilma kif ukoll il-potenzjal tieghu. Skond il-perit tal-intimati dan ir-raba jidher li hu maghmul minn zewg porzjonijiet divizi, wiehed ta' 215.83 metri kwadri u l-iehor ta' 334.52 metri kwadri u huwa tal-fehma li dan ghandu valur ta' Lm3622.27 (llum ekwivalenti ghall- €8437.62) kwantu l-ewwel porzjon u Lm5413.66 (€12,610.44) u ghalhekk total ta' €21,048.06;

Il-perit Frederick Valentino xehed illi kien hu li hejja l-istima lid-Dipartiment tal-Artijiet u li l-art in kwistjoni ittiehdet ghat-twessiegh tat-triq gia ezistenti. Huwa kkonferma ukoll illi fuq l-art kien hemm struttura rurali ta' 8 metri b'9 metri. Xehed ukoll id-Direttur Generali tal-Building and Engineering Department li qal li minkejja li madwar l-art inkwistjoni hemm diversi bjar, l-art espropprijata ma kien fiha l-ebda bir u dan kif setgha jikkonstatah minn survey sheets u ritratti mill-ajru. Dan izda kien kontradett mill-perit Valentino li kkonferma li kien hemm bir fl-art inkwistjoni skond l-pjanti tad-dipartiment;

Illi l-Bord kien assenja biex jassistuh tnejn mill-periti membri ghad-disposizzjoni tieghu li in adempiment tal-inkarigu taghhom waslu ghall-konkluzzjoni illi t-tehid tal-art inkwisjtoni li huma klassifikaw bhala agrikola, ghandu jkun fil-valur ta' €13,900. Ir-relazzjoni tal-periti membri tinsab in atti a fol 99 u 100. Ghal din il-valutazzjoni, kull parti resqet domandi in eskussjoni izda l-periti membri ma biddlu xejn mill-opinjoni taghhom wara li wiegbu ghall-istess;

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, r-rikorrenti jilmenta mill-valur propost mill-periti membri stante li dan jammonta ghall-kumpens fil-valur ta' €24.21 kull metru kwadru ghall-art agrikola. Jargumenta ukoll illi dan huwa l-valur tal-art llum tlettax-il sena wara fejn il-prezz ta' art agrikola huwa stabilit bejn l-€20 u l-€25 kull metru kwadru. Dwar dan, il-Bord hu tal-fehma illi jehtieg ikun senjalat illi

fuq ir-raba *de quo* kien hemm struttura rurali ta’ 8 metri b’disa metri kif ukoll bir. Dan jehtieg li jkun tenut in konsiderazzjoni ghall-ahjar apprezzament tal-fatti. Kif tajjeb ssenjala r-rikorrenti, l-valur ta’ din l-art kellu jkun dak fis-suq fis-sena 2000 meta kien notifikat l-Avviz ghall-Ftehim. Madanakollu, r-rikorrenti ma resqu ebda prova tangibbli tal-prezzijiet tal-art fis-sena 2000 li certament ma kienx il-prezz offert lill-intimati. Inoltre, l-Bord ma jhoss li ghandu jittempra l-valur propost mill-periti membri tieghu fic-cirkostanzi tal-kaz fejn l-Avviz ghall-Ftehim inhareg wara hdax-il sena mid-dikjarazzjoni tal-esproprijazzjoni;

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lill-intimati jitrasferixxu b’titolu xiri assolut bhala libera u franka libera l-bicca art fiz-Zejtun tal-kejl ta’ cirka hames mija erbgha u sebghin metri kwadri (574m2) u tmiss mill-Majjistral ma’ proprjeta’ ta’ Paul Bonavia, mix-Xlokk ma’ Triq Pubblika u mit-Tramuntana ma’ proprjeta’ ta’ Grace Zammit versu l-kumpens ta’ €13,900, oltre l-imghax legali spettanti lil-intimati. Din l-art qed tkun dikjarata agrikola;

Jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment tal-Art biex jippubblika l-att fis-16 ta’ Jannar 2014 fis-2.30pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr Matthew Bondin LL.D biex tidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandha tkun mgharrafa bil-hatra taghha bil-miktub mir-rikorrenti.

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---------------------------------