MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 5/2011

Emanuel **Baldachino (ID 528458M) u Grace Baldacchino (ID 369060M)**

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti gew notifikati (notifika kull wiehed) bl-ittra ufficjali tal-Kummissarju tal-Artijiet, intavolata nhar it-2 ta' Marzu, 2011 (kopja taghha tinsab hawn annessa u markata bhala Dok A);

Illi permezz ta' din l-ittra ufficjali l-esponenti gew infurmati li l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' elf u hames mitt Euro (€1,500) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar li tidher immarkata bil-kulur ahmar bhala plot 18 fuq il-pjanta P.D. Nru. 2009_385C (annessa mal-ittra ufficjali surreferita u mmarkata bhala Dok KA '2') li tmiss min-Nofsinhar, mill-Majjistral u mill-Grigal ma' proprjeta' ta' sidien mhux maghrufa, liema art hija immarkata aktar fid-dettal bhala *building* 9A u 9B fuq il-pjanta tal-ADT: RD 11/09-9AB;

Illi di piu' u ai termini tas-suddetta ittra ufficjali l-esponenti gew informati illi l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' wiehed u ghoxrin elf Ewro (€21,000) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar li tidher immarkata bil-kulur ahmar u immarkata bhala plot 21 fuq il-pjanta P.D. Nru: 2009_385C (annessa mal-ittra ufficjali surreferita u mmarkata bhala Dok KA 2) li hija tal-kejl ta' madwar 1393 metru kwadru, li tmiss min-Nofsinhar mill-Majjistral u mill-Grigal ma' proprjeta' ta' sidien mhux maghrufa. Illi skond Dok KA 5 wkoll anness mal-ittra ufficjali *de quo* is-sehem spettanti lill-esponenti ghal sehemhom minn din l-art, liema sehem jammonta ghal 399 metri kwadri huwa dak ta' sitt elef Ewro (€6,000);

Illi dan jikkonforma ma’ dak dikjarat fl-Avvizi tal-Gvern Numru 27 u 30 rispettivament ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta’ Jannar, 2010 (kopja tal-avvizi annessi u mmarkati mal-ittra ufficjali de quo bhala Dok KA1 u KA 4 rispettivament);

Illi s-socjeta’ esponenti tiddikjara li l-kumpens offrut huwa assolutament inaccettabbli u irrizorju;

Illi dina l-propjeta’ inkwistjoni giet akkwistata mill-esponenti permezz ta’ kuntratt fl-atti Nutar Dottor Paul Pullicino tal-25 ta’ Marzu 1988 (kopja annessa u immarkata Dok B);

Illi skond il-guriprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropea, f’cirkostanzi analogi l-valur xieraq ta’ art huwa dak l-ammont ekwivalenti ghall-prezz li sid l-art kien jigbor ghall-istess art li kieku geit mibjugha fis-suq;

Illi skond l-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ebda tehid tal-propjeta’ ma jista jsir jekk mhux taht kundizzjonijiet xierqa, fosthom il-hlas ta’ kumpens xieraq. Zgur li ma jista’ qatt jigi kunsidrat xieraq dak li jippremetti lill-istat li jiehu l-propjeta’ privata minghajr kumpens xieraq;

Illi stabbiliti dawn il-fatti u principji huwa certament inaccettabbli u irrizorju l-kumpens propost mill-awtorita’ kompetenti fl-ittra ufficjali tat-2 ta’ Marzu, 2011;

Illi fl-umili opinjoni tal-esponenti l-kumpens xieraq dovut lill-esponenti ghall-esproprijazzjoni tal-proprjeta’ de quo ghandu jkun dak kumplessiv ta’ erbgha u tmenin elf Euro (€84,000) rapprezentanti inkwantu ghas-somma ta’ sitta u sebghin elf Ewro

(€76,000) kumpens ghall-garaxxijiet ossija workshops industrijali u inkwantu ghat-tmint elf Ewro (€8,000) kumpens ghall-art agrikola, u dana skond certifikat tal-Perit Godwin P. Abela li kopja tieghu tinsab hawn annessa u markata bhala Dok C;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil dana l-Bord ta' Arbitragg joghgbu;

1. Jiddikjara li l-kumpens xieraq dovut lill-esponenti huwa l-ammont ta' **erbgha u tmenin elf Euro (€84,000)** jew ammont iehor meqjus xieraq minn dana l-Bord, u jillikwida u jiddetermina dan l-ammont;

2. Jikkundanna lid-Direttur tal-Artijiet, sabiex ihallas u/jew jitrasferixxi lis-socjeta' esponenti dak il-kumpens xieraq stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimat, ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors odjern fl-10 ta' Mejju 2011.

Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju r-rikorrenti naqsu milli jinnotifikaw lill-Avukat Generali hekk kif inhu rikjest fl-Artikolu 181 B (3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-kumpens gust huwa dak indikat fl-ittra ufficjali tal-esponent, jigifieri dak ta’ elf u hames mitt Euro (€1,500) u dik il-parti tas-sehem taghhom (rikorrenti) mill-ammont ta’ wiehed u ghoxrin elf Euro (€21,000) hekk kif offruti mill-esponent.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti f’din il-kawza qieghdin jilolbu lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-valur gust ghall-espropriju ta’ zewg porzjonijiet ta’ art li kienu jappartjenu lilhom u dan wara li rrifjutataw il-kumpens offert mill-intimat Kummissarju tal-art fuq il-premessa illi l-art ghandha valur aktar min dak offert;

Illi l-artijet in kwistjoni jinsabu gewwa Haz-Zabbar u ttiehdu sabiex tinfetah, triq li taghti ghall-Smart City. Jemergi mill-provi illi l-ewwel art ghandha kejl ta’ 399 metri kwadri u hija agrikola filwaqt illi t-tieni bicca art ghandha kejl ta’ 91 metri kwadri u fuqha hemm mibnija erba strutturi forma ta’ garages;

Dawn l-artijiet kienu espropprijati bis-sahha ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta tat-3 ta’ Dicembru 2009 li dehru bhala Avviz numru 27 u 30 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta’ Jannar 2010. Dawn id-dikjarazzjonijiet kienu notifikati lir-rikorrenti mill-intimat permezz ta’ ittra ufficjali bid-data tat-28

ta' Frar 2010 (u mhux 2 ta' Marzu kif jghidu r-rikorrenti) u notifikata lilhom f'Marzu tal-istess sena;

Skond parir tal-perit tekniku tar-rikorrenti, l-ewwel porzjon art ta' 91 metru kwadru tikkonsisti f'kumpless ta' erba garaxxijiet b'uzu industrijali mikrija lill-terzi u li dawn ghandhom valur ta' €76,000. It-tieni porzjon ta' 399 metru kwadru hija wahda agrikola u hija stmata fil-valur ta' €8,000. Ir-rikorrent xehed illi hassu diskriminat bil-valur offert mill-intimat ghaliex l-artjiet tal-girien tieghu kienu smati b'valur ferm oghla meta dawn ma jikkomparawx mal-art tieghu. L-istruttura tal-garr tieghu kienet deskritta bhala fond industrijali "commercial stores" (ara GG a fol 38) meta din anqas ghandha bieb u fil-kaz l-iehor kamra ta' tmien filati b'bieb ta' anqas minn metru wisgha u kamra ohra kienet deskritta bhala kamra rurali bil-bir meta dan ma kien bir xejn ghaliex huwa fuq il-livell tal-art gholi tlett filati. Ir-rikorrenti esebixxa ritratti relattivi ghall-dawn l-espropriji tal-girien flimkien mal-avvizi tal-espropriji. Ir-rikorrenti jinsistu illi l-istrutturi fuq art minnhom inbnew bil-peress mahrug mill-PAPB fl-1991 izda l-perit arkitett tal-intimati li ghamel l-istima ghad-dipartiment tal-artijiet jghid li ma sab ebda permess ta' zvilupp meta ghamel ir-ricerki tieghu. L-istess rikorrenti esebew kopja ta' dan il-permess u *aerial photos* tal-1996 in sostenn ta' dan.

L-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistuh, waslu ghall-konkluzjoni illi l-kumpens li ghandu jinghata ghat-tehid ta' dawn l-artjiet ghandu jammonta ghal €63,700 ghall Plot 18 fuq il-pjanta P.D. 2009-385C [igifieri ghall-erba garaxxijiet] u €11,970 ghall-399 metri kwadri minn Plot 21 fuq l-istess pjanta. Il-periti membri waslu ghal din il-konkluzjoni wara li kkunsidraw diversi fatturi fosthom sentenzi precedenti ta' dan il-Bord, l-uzu li ser isir mit-tehid ta' din l-art u l-kumpens offert lill-terzi ghall-art adjacenti jew formanti parti mil-istess plots. L-istess periti membri kienu soggetti ghal-diversi domandi in eskussjoni mill-intimat. Issa, kwantu l-erba' garaxxijiet, il-periti membri spjegat illi l-permess tar-rikorrenti kien

ikopri biss nofshom u li l-bini ma kienx konsiderat bhala kummercjali la darba ma ngieb ebda prova ta’ tali permess. L-istess periti membri kienu soggetti ghall-kritika mill-intimat fin-nota ta’ sottomossijijiet tieghu. Madanakollu l-Bord huwa tal-fehma illi r-rapport tal-periti membri kien wiehed motivat u redatt fil-parametri tal-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta’ Malta u ma jara ebda raguni ghaliex m’ghandux jadotta l-istess rakkomandazzjonijiet fih maghmula. L-valur ta’ €11,970 ghal dik il-porzjoni ta’ art agrikola ta’ 399 metri tissarraf fir-rata ta’ €30 kull metru kwadru u dan huwa l-kumpens li inghata ghall-artijiet simili f’diversi kawzi ohra u ma hemm l-ebda raguni biex dan il-Bord jallontana minn din ir-rata;

Il-Bord ghalhekk qieghed jadotta l-valuri kif rakkomandati mill-periti membri tieghu;

Ghalhekk qieghed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghat-trasferiment b’xiri assolut bhala liberi u franki tas-segwenti bicciet ta’ art kif gej:

1. Bicca art f’Haz Zabbar li tidher immarkata bil-kulur ahmar bhala plot 18 fuq il-pjanta P.D. Nru 2009_385C tmiss min-Nofsinhar mill-Majjistral u mill-Grigal ma’ proprjeta’ ta’ sidien mhux maghrufa, liema art hija mmarkata aktar fid-dettall bhala building 9A u 9B fuq il-pjanta tal-ADT:RD11/09-9AB fl-ammont ta’ €63,700 oltre l-imghax skond il-ligi;

2. 399 metri kwadri minn bicca art f’Haz Zabbar ta’1393 metri kwadri li tidher immarkata bil-kulur ahmar bhala plot 21 fuq il-pjanta P.D. Nru 2009_385C tmiss min- Nofsinhar mill-Majjistral u mill-Grigal ma’ proprjeta’ ta’ sidien mhux maghrufa fl-ammont ta’ €11,970 oltre l-imghax 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---------------------------------