MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 25/2011

B & B Property Development Company Limited (C-1329)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz ta' Avviz Numru 762 publikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Awissu, 2011 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fiz-Zejtun li tidher immarkata bil-kulur ahmar u mmarkata bin-numru 10C fuq pjanta P.D 215_89_4 li hija tal-kejl ta' madwar 117-il metru kwadru li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika mix-Xlokk ma' Triq San Guzepp u mill-Lbic ma' proprjeta tal-Gvern jew irjieh verjuri u li ghal din l-art l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' sitta u ghoxrin elf disa mija u tnejn u disghin ewro u tmienja u sebghin centezmu (€26,992.78)a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz Numru 762 li saret mill-Perit Fred H. Valentino A&C.E. li kklassifika l-art bhala fabbrikabbli skond it-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, liema kopja tal-avviz mhux fil-pussess tar-rikorrenti u qed tikwota minn l-ittra ufficjali hawn taht suriferita.

Illi din l-proprjeta hija proprjeta esklussiva tar-rikorrenti.

Illi tali art llum taghmel parti minn Haz-Zabbar u mhux miz-Zejtun kif imsemmija fl-istess ufficjali.

Illi permezz ta' l-ittra ufficjali tas-26 ta' Settembru, 2011 is-socjeta' rikorrenti giet mgharfa li l-istima ta' tali art hija ta' sitta u ghoxrin elf disgha mija u tnejn u disghin ewro u tmienja u sebghin centezmu (€26,992.78c) (Dok A – kopja tal-ittra ufficjali).

Illi r-rikorrenti qed jippretendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom huwa ta' mija u tnejn u sittin elf seba mija u sitta u hamsin ewro u sitta u

tletin centezmu (€162,756.36c) u dan skond l-istima tal-Perit Adrian Falzon.

Illi ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant is-socjeta’ esponenti qed titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu jiffissa l-ammont ghall-art hawn fuq imsemmija bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija inkluz l-imghax mid-data tal-Avviz tal-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta’ Awissu 2011.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat is-7 ta’Ottubru 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita’ kompetenti ta’ sitta u ghoxrin elf disa’ mija u tnejn u disghin Ewro u tmienja u sebghin centemzu (€26,992.78) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta’ bicca art fiz-Zejtun, li llum il-gurnata taghmel parti minn Haz-Zabbar, kif murija bil-kulur ahmar u mmarkata bin-numru 10C fuq il-pjanta P.D. 215_89_4, u li hija ta’ kejl ta’ madwar 117 metru kwadru, msemmija fl-Avviz Numru 762 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta’ Awissu, 2011.

2. Illi r-rikorrenti qieghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta’ mija u tnejn u sittin elf, seba’ mija u sitta u hamsin Ewro u sitta u tletin centezmu (€162,756.36).

3. Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa ta' sitta u ghoxrin elf disa' mija u tnejn u disghin Ewro u tmienja u sebghin centezmu (€26,992.78), u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A.&C.E. li tinsab fl-Avviz fuq imsemmi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi s-socjeta' rikorrenti adiet lil dan il-Bord b'talba sabiex jiffissa l-kumpens xieraq ghat-tehid ta' porzjon art li kienet tappartjeni lilha mill-awtoritajiet u ghal-skop pubbliku. L-iskop pubbliku mhux wiehed kontestat mis-socjeta' rikorrenti li izda qed tirrifjuta l-kumpens lilha offert fuq il-premessa li dan huwa wiehed baxx wisq. L-awtorita' qed toffri kumpens ta' €26,992.78 filwaqt li l-pretensjoni tas-socjeta' rikorrenti huwa fl-ammont ta' €162,756.36;

L-art in mertu tinsab gewwa Haz-Zabbar u ttiehdet sabiex tinfetah triq li twassal ghall-Smart City u ghandha kejl ta' 117-il metru kwadru u huwa palezi illi hija klassifikata bhala fabrikabbli. Is-socjeta' rikorrenti ppremettiet illi dan l-espropriju sehh b'avviz numru 762 ppublikat fil-

Gazzetta tal-Gvern tat-18 t'Awissu 2011 fejn hemm akkluz l-offerta a bazi tal-1 ta' Jannar 2005. Qabel kull konsiderazzjoni ohra izda, jokkorri tkun precizata s-segwenti osservazzjoni ghaliex dan mhux korrett u certament dan ghandu effett determinati fuq il-valur tal-art *de quo*. L-art in kwistjoni kienet espropprijata snin qabel, senjatament b'dikjarazzjoni ta-President ta' Malta tat-30 ta' Novembru 1989. Issa, f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' espropriju qabel l-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 skond il-ligi vigenti f'dak iz-zmien, il-President jista' jerga johrog Dikjarazzjoni ta' espropriju gdida, kif sar hawn, u f'dak il-kaz il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. U dan kif ravvizat fl-artikolu 18A tal-Kap 88 introdott bl-Att I tal-2006 u d-disposizzjoni tranzitorja fl-istess Att. Wiehed mill-effetti ta' din l-emenda kien illi b'dikjarazzjoni gdida tal-President l-espropprijat seta' issa jibda hu l-proceduri ta' kumpens ghaliex qabel dan l-espropprijat kien jiddependi mill-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim biex l-ewwel joggezzjona ghall-kumpens offert imbaghad jistenna li jsiru proceduri kontra tieghu. Konsegwenza ohra ta' importanza hi dik ravvizata fl-artikolu tranzitorju numru 9 tal-Att I tal-2006, igifieri n-natura tal-art, jekk hiex wahda tajba ghall-bini jew raba ikun determinat skond id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President u mhux dik il-gdida. Dan jinsab kollu ravvizat fid-disposizzjoni tranzitorja tal-Att I tal-2006 u riprodott wara l-artikolu 36 tal-Att principali, Kap 88;

Dan precizat, jehtieg issa li jkun diskuss l-ilment tas-socjeta' rikorrenti u t-talba taghha ghall-fissazzjoni tal-valur gust ta' din l-art;

Id-direttur tas-socjeta' rikorrenti xehed illi l-art in mertu hija kollha fabrikabbli, tinsab f'kantuniera b'faccata fuq il-By Pass bejn Haz-Zabbar u Marsascala f'area fejn jista' jkun hemm zvilupp ta' tlett sulari u penthouse. Il-valur pretiz mis-socjeta' rikorrenti huwa bazat ukoll fuq kumpens moghti minn dan il-Bord fil-kawzi Rikors 23/2007 u 37/2007. Oltre dan, l-istess

direttur xehed illi l-pretensjoni taghhom hija riflessjoni ukoll ta' prezzijiet ta' art fl-inhawi fis-sena 2005. Xehed ukoll perit arkitett *ex parte* tas-socjeta' rikorrenti li ghid li wasal ghall-parir li l-art ghand ghandha valur ta' €162,756.3 skond dokument minnu mhejji u prezentat in att. Huwa spjega li biex wasal ghall-konkluzjoni tieghu ha in konsiderazzjoni li l-art hija interament fabrikabbli; jista' jsir bini ta' tlett sulari; hija prime site u ghandha faccata fuq Marsascala By Pass, Zabbar; hija kantuniera u ghandha faccata twila u dan skond il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. Pero' tali dokument ma jidhirx li qatt kien prezentat in atti. In kontro-ezami l-istess perit xehed illi ma jafx kemm din l-art ilha fl-iskema tal-bini u dan b'referenza ghall-1989 meta allura ma kienx hawn pjan regolatur ghall-pajjiz. Jikkonferma, madanakollu, illi l-art kienet certament fabrikabbli fl-1989 izda ma setax jghid jekk kien permess fuqha terraced houses, jew tlett sulari, jew tlett sulari u penthouse;

Illi l-periti membri assenjati mic-Chairman sabiex jassistu lill dan il-Bord, wara li ghamlu l-konsiderazzjonijiet taghhom, ikkonkludew illi f'Jannar tal-2005, il-Pjan Lokali ma kienx ghadu ppublikat mill-MEPA u ghalhekk kienu japplikaw il-Provvedimenti Temporanji tal-1998 li kien jindikaw l-art in mertu bhala fl-ischeme pero' formanti parti minn triq f'zona residenzjali. Ghalhekk bl-applikazzjoni tal-provvediment tal-Kap 88 b'mod partikolari l-artikolu 18A, l-periti membri konkludew illi l-valur ta' din l-art ghandu jkun iffissat fl-ammont ta' €46,800.00;

Illi l-konkluzjoni tal-periti membri qanqlet kritika miz-zewg nahat u l-punti saljenti ser ikunu trattati serjatim. **L-ewwel punt** jittratta dwar l-allegata kunsiderazzjoni li l-art hija in parti sit arkejologiku u ghalhekk mhix fabrikabbli (ara verbal tas-6.2.2013). Ezaminata r-relazzjoni tal-periti membri ma hemm imkien menzjonat li s-sit huwa deskritt b'dan il-mod. Kuntrarju ghal dan, l-periti membri kkonkludew illi l-art tinsab fl-iskema tal-bini "pero' formanti parti minn triq f'zona residenzjali". **It-tieni lment**

kien dwar il-fatt illi l-istess periti membri assenjati biex jirrelataw dwar ir-rikors 26/2011 bejn l-istess partijiet dwar art adjacenti waslu ghal valur ta' €500 kull metru kwadru meta fil-kaz odjern stmaw l-art fil-valur ta' €400 kull metru kwadru. L-periti membri wiegbu per via ta' eskussjoni, illi "l-art fil-mertu tar-rikors odjern giet stmata inqas mill-art li tirrigwarda l-istess ghalqa fil-mertu tar-Rikors Numru 26/2011 fl-istess ismijiet billi din tal-ahhar tinsab fi triq principali f'zona residenzjali kif indikat fir-rapport relattiv mentri l-art fil-mertu tar-rikors odjern ma tinsab fi triq principali" (fol 70). Il-Bord ezamina l-atti tar-Rikors 26/2011 minn fejn jemergi illi dawn iz-zewg artijiet kienu fil-fatt adjacenti ghall-xulxin jekk mhux ukoll art wahda, izda l-awtoritajiet ghazlu li jesproprijaw din l-art b'zewg dikjarazzjonijiet separati. L-effett ta' dan hu li l-proceduri huma separati u l-kunsiderazzjonijiet huma separati. Issa fil-kwistjoni teknika dwar kumpens il-Bord generalment jistrieh maggorment fuq il-kostatazzjonijiet u konkluzzjonijiet teknici tal-periti membri tieghu sakemm ma hemmx raguni gravi li c-chairman ma jadottax dawk ir-rakkomandazzjonijiet. Ghad-domanda ghaliex dwar l-art adjecaenti l-periti membri akkordaw kumpens ta' €500 kull metru kwadru meta ghal dik odjerna akkordaw €400, l-membri wiegbu illi din kienet kwistjoni relatata mal-posizzjoni tal-art fis-sens illi l-art l-ohra tinsab f'posizzjoni aktar vantaggjuza. Dwar dan ma hemmx x'wiehed jista' jiddibatti la darba hu risaput illi l-art tinbiegh bil-valur skond il-posizzjoni taghha u ma hemmx regola fissa dwar il-valur tal-art f'reggjun, area jew rahal u kollox jiddependi mill-posizzjoni taghha, l-konfini u fatturi ohra li jirrendu l-valur negozjabbli f'kaz li s-sid jixtieq ibigh l-istess art fis-suq.

Is-sbatax-il domanda posti mill-intimat lill-periti membri ma kienux mwiegba u l-partijiet qablu li l-kawza tithalla ghas-sentenza;

Il-Bord ezamina ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kif ukoll iz-zewg sentenzi ta' dan il-Bord Rikors 37/2007 u 23/2007 decizi fil-5 ta'

Gunju 2008 pero' bid-dovut rigward, l-fatti f'dawk il-kawzi ma ghandhom l-ebda somiljanzi mal-fatti fil-kawza odjerna u anke hemm l-Bord strah fuq il-valuri rakkomandati mill-istess periti membri.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jiffissa l-kumpens dovut lis-socjeta' rikorrenti ghat-tehid tal-art kif deskritta fir-rikors promutur, liema art qed tkun dikjarata tajba ghal bini, fl-ammont ta' €46,800.00 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--------------------------------