MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR

ARTIJIET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 32/2012

Splitz **Company Limited (C-27704)**

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti gew notifikata b'att gudizzjarju datata 19 ta' Novembru 2013, kopja Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilha s-somma ta' seba' u erbghin elf u hames mitt Euro (€47,500.00) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art il-Kalkara, mmarkata bhala plot numru 35A fuq il-pjanta PD 2009_385F_A, propjeta taghha, tal-kejl ta' circa 3,160m² skond l-istima tal-Perit Michael Schembri annessa mal-imsemmi att gudizzarju u skond id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Numru 46 Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Jannar 2011, u konsiderata bhala art agrikola.

Illi l-esponenti m'hiex qeghda taccetta l-kumpens offrut lilha u qeghda titlob minflok il-kumpens ta' mija, tnejn u erbghin elf u mitejn Euro (€142,200.00) bazata fuq ir-rata ta' €45 ghal kull metru kwadru skond l-istima tal-Perit Veronica Bonavia hawn anness bhala Dok B.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett kollu li dan il-Bord jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilha u jaghti dawk il-provvedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 7 ta' Dicembru 2012 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti fl-ammont ta' sebgha u erbghin elf u hames mitt Ewro (€47,500), ghax-xiri b'titolu assolut ta' bicca art fil-Kalkara mmarkata bhala plot 35A, tal-kejl ta' circa 3,160 metru kwadru, u minflok taghha qeghdin

jippretendu kumpens fl-ammont ta’ mija u tnejn u erbghin elf u mitejn ewro (€142,200).

Illi l-esponent jibqa’ jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta’ sebgha u erbghin elf u hames mitt ewro (€47,500) u dan skont l-istima tal-Perit Michael Schembri fl-Avviz Numru 46, fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta’ Jannar, 2012 u skont it-termini tal-Kapitolu 88.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta’ sebgha u erbghin elf u hames mitt ewro (€47,500) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-fondi fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f’din il-kawza s-socjeta’ r-rikorrenti qieghdha titlob lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-valur gust ghall-espropriju ta’ porzjon art li kienet tappartjeni lilha u dan wara li rrifjutat il-kumpens offert mill-intimat Kummissarju tal-Art fuq il-premessa illi l-art ghandha valur akbar minn hekk;

Illi l-art in kwistjoni tinsab gewwa l-Kalkara u ttiehdet sabiex tinfetah, ossia titwessa’, triq li taghti ghall-Smart City liema art ghandha kejl ta’ 3160 metri kwadri. Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi l-art mhi tajba ghal bini izda hija wahda agrikola. Dak li hu kontestat huwa l-valur tal-istess art ghaliex filwaqt illi s-socjeta’ rikorrenti

tistenna kumpens ta' €142,200.00 l-Kummissarju ta-Artijiet jnsisti li l-valur ghandu jkun ta' €47,500.00;

Din l-art kienet esproprijata bis-sahha ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tas-11 ta' Novembru 2010 li dehret bhala Avviz numru 46 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Jannar 2011. Din id-dikjarazzjoni kienet notifikata lis-socjeta' rikorrenti mill-intimat permezz ta' ittra ufficjali bid-data tad-19 ta' Novembru 2012 u fir-rikors promutur intavolat fis- 7 ta' Dicembru 2012, is-socjeta' rikorrenti ddikjarat illi kienet notifikata b'din l-ittra ufficjali ghalhekk huwa ragjonevoli li jkun konkluz li n-notifika saret bejn id-19 ta' Novembru u s-7 ta' Dicembru 2012;

Illi dwar il-pretensjoni taghha s-socjeta' rikorrenti qed tistrieh fuq il-parir tal-perit tekniku taghha li taqbel illi l-art taqa' taht il-Grand Harbour Local Plan destinata bhala area ta' konservazzjoni rurali. Fix-xhieda taghha l-istess perit ikkonfermat illi l-art hija wahda agrikola minghajr bidwi u barra mill-iskema tal-bini izda qalet ukoll illi art agrikola llum ma tinbieghx biss ghall-skopijiet agrikoli izda ukoll ghal dawk ta' rikreazzjoni.

Il-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistuh, waslu ghall-konkluzjoni illi l-kumpens li ghandu jinghata ghat-tehid ta' din l-art agrikola huwa ta' €94,800 ekwivalenti ghal €30 kull metru kwadru. Fir-relazzjoni taghhom li tinsab a fol 30, il-periti membri iddikjaraw illi "*F'sentenzi ricenti tal-Bord tas-7 ta' Novembru 2012 (Rik Nru 24/2009 u 26/2009) inghata kumpens ghal art simili f'Haz Zabbar ta' €30 kull metru kwadru, ghalkemm ibbazati fuq il-valur fis-sena 2009 u ghalkemm jikkoncernaw ukoll art agrikola li pero kellha faccata fuq triq.*"

Ghal dan ir-rapport, l-intimati prezentaw domandi in eskussjoni fejn l-istess periti membri wiegbu ghal domandi li prettament ma ghandu jkollhom l-ebda rilevanza ghall-valur tal-art bhal l-ewwel u t-tieni domanda. Peress illi jidher li l-periti membri strahu maggorment fuq valutazzjonijiet moghtija minn dan il-Bord fis-sena 2011 ghad-domanda numru tlieta, l-periti membri wiegbu hekk: "*L-art iccitata li ghandha*

access minn triq pubblika kienet ivvalutata fis-sena 2009, filwaqt li l-art in kwistjoni qed tigi valutata fis-sena 2011. B'hekk fir-rata ta' tletin Euro kull metru kwadru hemm tnaqqis minhabba l-fatt li m'hemmx access minn triq pubblika u zieda minhabba s-sentejn diskrepanza tad-data tal-valutazzjoni". Dwar dan huwa immedjatament evidenti illi l-periti membri hadu in konsiderazzjoni d-data tal-valutazzjoni bhala s-sena 2011 id-data ta' notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President lill-esproprijat hija Novembru tas-sena 2012 u mhux 2011. Issa dwar jekk l-art ghandhiex faccata fuq it-triq jew le, la darba din ukoll tidher li ghandha relevanza fuq il-valur. Il-peritit membri jghidu li din l-art ma kellhiex faccata fuq it-triq izda fis-sottomissjonijiet finali taghha s-socjeta' rikorrenti ttenni li dan huwa zbaljat ghaliex l-art ghandha faccata fuq tlett toroq inkluz Triq Santu Rokku. Ezaminati l-pjanti esebiti jidher li dan mhux korrett ghaliex hija l-art li ticcirkonda la-art in mertu li kellha faccata fuq tlett toroq u mhix dik odjerna.

Illi jifdal ghalhekk il-kwistjoni dwar id-data ta' valutazzjoni izda dwar din, ma jidhirx li ghandu jkun hemm xi diskrepanza sinjifikanti bejn il-valur ta' art fl-2011 u valur ta' ftit inqas minn tnax-il xahar wara. Ghalhekk il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadotta r-relazzjoni tal-periti membri;

Il-Bord ghalhekk qieghed jadotta l-konkluzjonijiet kif riveduti tal-periti membri tieghu;

Ghalhekk qieghed jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilha ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art f'Kalkara mmarkata bhala Plot 35A fuq il-pjanta PD 2009_385F_A annessa ma' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern bhala Avviz 46 tal-20 ta' Jannar 2011 fl-ammont ta' erbgha u disghin elf u tmien mitt Euro (€94,800) oltre l-imghax legali skond il-ligi. Din l-art qed tkun dikjarata agrikola.

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