MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2014

Rikors Numru. 7/2012

Saveria Grech (ID 471628M)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz ta' ittra ufficjali pprezentata quddiem dan il-Bord fid-19 t'April, 2012 fl-ismijiet 'Kummissarju tal-Artijiet vs Saveria Grech' il-Kummissarju tal-Artijiet irrefera ghall-Avviz numru 31 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Jannar 2012 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank bicca art fl-Imgarr li tidher immarkata bil-kulur l-ahmar fuq il-pjanta PD 2010_1010_A annessa mal-istess ittra ufficjali bhala Dok B li fiha kejl ta' madwar $82m^2$ u tmiss mill-Punent u minn Nofsinhar ma' triq pubblika u li ghal din l-art l-awtorita' kompetenti offriet kumpens ta' €17,190 skont stima tal-Perit Joseph Spiteri annessa mal-ittra ufficjali bhala Dok C u li giet klassifikata bhala art fabrikabbli skont it-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-esponenti jidhrilha li l-kumpens offrut huwa wiehed baxx u l-esponenti tissottometti illi kieku l-att ta' esproprju sehh skont il-prezzijiet vigenti meta l-art fizikament ittiehdet fis-sena 2000 il-valur kien ikun ta' €95,504 izda stante illi l-ittri ufficjali u l-Gazzetta tal-Gvern saru fis-sena korrenti, ghall-fini ta' kumpens kalkolat skont il-ligi vigenti llum, il-kumpens ghandu jkun ta' €31,835.

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li tikkonstesta l-kumpens offrut mill-Kummissarju tal-Artijiet u tindika l-ammont li minimament qieghda tippretendi bhala kumpens tal-art fuq imsemmija ghall-fini ta' dawn il-proceduri bhala ta' €31,835, titlob bir-rispett li dan il-Bord jistabbilixxi l-kumpens spettanti lill-esponenti skont il-ligi u inoltre, li l-kumpens ta' okkupazzjoni/interessi jibdew jiddekorru mid-data tal-okkupazzjoni.

Dawn il-proceduri qieghdin isiru minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ulterjuri spettanti lill-esponenti minhabba l-fatt illi l-ittra ufficjali u l-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern saru fis-sena korrenti filwaqt li l-art giet fizikament mehuda fis-sena 2000 u ghalhekk l-kumpens propjament spettanti lill-esponenti huwa ferm iktar kif indikat aktar ‘l fuq.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offert mill-awtorita’ kompetenti fl-ammont ta’ sbatax-il elf, mija u disghin ewro (€17,190) ghal art tal-kejl ta’ madwar tnejn u tmenin metru kwadru (82m.k) fl-Imgarr, Malta, u minflok huma qeghdin jippretendu kumpens fl-ammont ta’ wiehed u tletin elf, tmien mija u hamsa u tletin ewro (€31,835).

Illi l-esponent jibqa’ jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta’ sbatax-il elf, mija u disghin ewro (€17,190), u dan skont l-istima li hejja l-Perit Joseph Spiteri fl-Avviz numru 31 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 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’ sbatax-il elf, mija u disghin ewro (€17,190) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-fondi fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, r-rikorrenti qieghdha titlob kumpens ghat-tehid ta' porzzjon art mill-awtoritajiet ghal-skop pubbliku. Din l-art li qeghdha l-Imgarr, Malta, ghandha kejl ta' 82 metru kwadru u tinsab gewwa zona fejn hu permess zvilupp residenzjali. Ghal dan it-tehid, l-awtoriajiet offrew is-somma ta' €17,190 izda r-rikorrenti rrifjutat u qed titlob kumpens fl-ammont ta' €31,835. Ir-rikorrenti ppremetiet ukoll illi l-pussess ta' din l-art ttihdilha fis-sena 2000, u li kieku l-espropriju sehh f'dik is-sena minflok fis-sena 2012 kif gara, l-art kien ikollha valur ta' €95,504;

Ir-rikorrenti qed tistrieh fuq l-istima maghmula mill-perit arkitett taghha li hejja d-dokument esebit a fol 10 tal-process fejn jiccertifika li hu tal-opinjoni li l-art ghandha valur ta' €31,835 tenut l-iskemi tal-MEPA, li l-uzu permessibbli huwa dak ta' triq, il-lokalita tas-sit u l-valur fis-suq liberu ta' proprejatijiet ohra simili fl-istess lokalita'. Fl-affidavit tieghu l-istess perit tekniku tefa' dawl fuq il-pretensjoni tar-rikorrenti meta qal illi kien infurmat illi l-pussess tal-art ittiehed fis-sena 2000 izda l-process ta' espropriju kien inizzjat fis-sena 2010. Gara izda illi l-metodu ta' stima taht il-Kap 88 inbidel u ghalhekk kellu jnizzel il-valur minn €95,504 ghall dak ta' €31,835. Bid-deposizzjoni tal-Principal Technical Officer tal-Awtorita' tat-Trasport Malta, a fol 20, jemergi illi r-rikorrenti ghanda ragun meta tiddikjara li l-pussess tal-art ittiehed fis-

sena 2000 qabel inbdew l-proceduri tal-espopriju. Dan ghaliex it-triq fuq l-art in mertu inbniet bejn Lulju tal-2003 u Frar tal-2004;

L-intimat ma ressaq l-ebda provi hlief dawk dokumentarji gia mressqa mir-rikorrenti u affidavit tal-perit arkitett tad-Dipartiment tal-Artijiet li indika l-art fuq id-dokumenti u ddikjara li l-art hija indikata bhala *Schemed Road* u ghalhekk ma jista' jsir l-ebda zvilupp fuqha ghajr li tinbena triq;

Ikkunsidra inoltre illi l-periti membri tal-Bord assenjati f'din il-kawzi waslu ghall-konkluzzjoni illi l-art ghandha valur ta' €41,000 igifieri €500 ghall-kull metru kwadru f'Jannar tas-sena 2012. Huma waslu ghal din il-konkluzzjoni wara li kkonsidraw illi l-art hija wahda fabrikabbli fit-termini tal-artikolu 18(1) tal-Kap 88 la darba tinsab fl-ischeme skond in-North West Local Plan tal-2006 u identifikata bhala triq f'zona residenzjali. Konsiderazzjoni importanti mehuda mill-periti membri hi li din l-art kienet gia identifikata bhala triq f'zona residenzjali fl-1988 u dan bis-sahha tal-Provvedimenti Temporanji tal-1988. Iz-zewg partijiet ressqu domandi biex jeskutaw lill-periti membri kompriz r-rikorrenti nonostante li l-valur suggerit jeccedi dak minnha pretiz. Fir-risposti taghhom l-membri tal-Bord ghamluha cara illi l-valur tal-art huwa mahdum fuq dak ravvizat fl-artikolu 18(2) tal-Kap 88 fejn il-pern tad-decizzjoni ghandu jkun l-uzu jew zvilupp li jista' jsir fuq dik l-art u f'dan il-kaz ma jista' jsir ebda uzu hlief bini ta' triq. Fit-twegiba taghhom ghad-domandi mressqa mill-intimat, l-periti membri kienu zbaljati meta ddikjaraw li l-Awtorita' hadet pussess tal-art fil-11 ta' Jannar 2012 ghaliex id-dokument li jirreferu ghalih, id-Dikjarazzjoni tal-President, huwa biss dikjarazzjoni ta' espropriju ta' art. Id-dipartiment ha pussess tal-art fis-sena 2000 kif jemergi mill-kunsiderazzjonjiet *supra*. Pero' dan ma jbiddel xejn mill-kriterji ghall-kumpens li jemergu mill-Kapitolu 88 li kif tajjeb rrilevaw il-periti membri, huma dawk ravvizati maggorment fl-artikolu 18(2),naturalment hlief ghall-

aspett ta’ imghax kif ser jinghad. Din l-art hija *tajba ghal-bini* ghaliex tinsab *gewwa l-limiti ta’ skema ta’ bini* (Art 18(1) Kap 88). Izda fit-termini tas-subinciz tnejn tal-istess artikolu 18, ghandu jittiehed qies tal-uzu jew izvilupp li jkun jista’ jsir fuq jew dwar dik l-art. Fil-kaz odjern dak l-uzu huwa limitat ghall-bini ta’ triq u ilu hekk determinat mill-1988 skond il- Provedimenti Temporanji tal-1988. Ghalhekk muhiex il-kaz fejn l-awtorita’ l-ewwel esproprijat l-art u sussegwentement harget xi skema ta’ bini ta’ toroq fuq dik l-art. Ghalkemm jista’ jaghti l-kaz illi l-valutazzjoni tal-art kienet tkun komputata b’mod divers kieku l-espropriju sehh fis-sena 2000 kif tikkontendi r-rikorrenti, dan ma jistghax ikun kunsidrat ghal-fini ta’ kumpens ghaliex materja bhal dik tezorbita mill-kompetenza ta’ dan il-Bord;

Illi r-rikorrenti qed tilmenta mill-fatt illi donnu dahlet il-prassi bejn periti arkitetti illi meta jaghmlu stimi ta’ art progettati ghal-toroq qieghdin jikkwantifikaw il-valur bhala terz tal-prezz ta’ art li fuqha jista’ jsir zvilupp. Fis-sottomissjonijiet orali tad-difensur tar-rikorrenti, intqal li jekk xejn il-valur ghandu jkun oghla peress illi din l-art issa qed isservi ta’ triq ghaliex jekk ma tinbeniex triq ma jistghax isir zvilupp tal-artijiet tal-madwar. Minkejja dan l-argument, kien il-perit arkitett tar-rikorrenti stess li vvaluta l-art fl-ammont ta’ €31,835 bl-uzu permissibbli ghal-bini ta’ triq meta fil-fehma tieghu l-art fis-sena 2000 kienet tiswa €95,504. Anke hawn l-perit tar-rikorrenti donnu jirrikonoxxi li art skedata ghal-bini ta’ triq tiswa terz tal-valur ta’ art intiza ghall-bini mod iehor;

Ikkunsidra illi l-valutazzjoni tal-periti membri hija wahda ekwa u timmerita li tkun abbraccjata mic-Chairman. Dan il-kumpens izda ma jistghax jinghata fis-somma kif proposta mill-periti membri u dan ghaliex l-artikolu 25(1) jiddisponi li l-kumpens li jkun determinat mill-Bord m’ghandux jeccedi l-oghla ammont ta’ kumpens propost minn xi wahda mill-partijiet. (ara in rigward **Neriku Confectionery Limited vs**

Direttur tal-Artijiet – Appell 11/2008/2 28.3.2014) L-pretensjoni tar-rikorrenti hija fl-ammont ta' €31,835 filwaqt li dak tal-periti membri huwa fl-ammont ta' €41,000. Il-premessa tar-rikorrenti li l-art kellha valur ta' €95,504 kienu kalkolata bir-regoli tas-sena 2000 ma tistghax tittehed bhala pretensjoni ghal fini ta' din il-kawza ghaliex it-talba tar-rikorrenti hija wahda cara u inekwivoka, igifieri dik ta' €31,835;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens dovut ghall-art kif deskritta fir-rikors promutur, liema art qed tkun dikjarata tajba ghal-bini, fl-ammont ta' €31,835. Fuq dan l-ammont ghandu jithallas l-imghax skond id-dispost tal-artikolu 12 Kap 88 b'dan illi dan l-imghax ghandu jiddekorri mid-data li fiha l-awtorita' hadet pussess tal-art *de quo* liema data tirrisali ghas-sena 2000 u stante li r-rikorrenti ma giebitx prova preciza dwar dan qed ikun stabilit l-ewwel ta' Gunju tas-sena 2000. Din l-ordni qed issir fit-termini tal-artikolu 36 tal-istess Kap 88 la darba l-awtorita' kienet hadet pussess tal-art u ma kienet saret ebda dikjarazzjoni tal-President qabel gew fis-sehh l-emendi introdotti bl-Att XI tal-2002;

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 stabilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

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