



MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-22 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 9/2011

Joseph De Conti Manduca (ID53238M), Mary Louise Manduca (ID353236M), Therese Calleja (ID435039M), Jean De' Conti Manduca (ID516140M), Marguerite De' Conti Manduca (ID288948M) f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' huha assenti Louis Manning (Tax number 885710710, UK passposrt 212716187), Raymond De' Conti Manduca (ID177844M), David De' Conti Manduca (ID213045M), Helen Leone Ganado (ID1056646M), Angele Vella (ID94250M) u Bernard De Conti Manduca (ID 780053M)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz ta' ittra ufficjali tat-13 t'April, 2011 ipprezentata f'dan il-Bord mill-intimat l-esponenti gew mgharfa illi ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju tal-Artijiet irrefera ghall-Avviz numru 304, 305, 309 u 310 tal-Gazzetta tal-Gvern li ggib id-data 29 ta' Marzu 2010 (hawn annessi u mmarkati bhala Dok KA 1, KA 2, KA 3 u KA 4), dwar xiri b'titolu assolut tan-nofs indiviz ta' bicciet ta' art fis-Swieqi, u cioe:

Plot 'numru 1' – 182m ² - prezz offrut tan-nofs indiviz	€48,000
Plot 'numru 2' – 1771m ² - prezz offrut tan-nofs indiviz	€77,000
Plot T1 – 141m ² - prezz offrut tan-nofs indiviz	€1533
Plot T2 – 50.1m ² - prezz offrut tan-nofs indiviz	€5446

liema plots huma murija fuq pjanti P.D. Nru: 2009_742 u P.D. Nru. 2009_743 skont l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avvizi li saru mill-Perit Arkitett Stefan Scotto A&CE.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponenti kollettivament flimkien ghandhom sehem ta' terzi indiviz tal-intier ossia zewg terzi tan-nofs indiviz u ghalhekk l-offerta tal-Kummissarju tal-Artijiet fil-konfront ta' l-esponenti hija ta':-

Plot 'numru 1' – 182m ² - prezz offrut $\frac{2}{3}$ tan-nofs indiviz	€32,000
Plot 'numru 2' – 1771m ² - prezz offrut $\frac{2}{3}$ tan-nofs indiviz	€51,333.33
Plot T1 – 141m ² - prezz offrut $\frac{2}{3}$ tan-nofs indiviz	€1,022
Plot T2 – 501m ² - prezz offrut $\frac{2}{3}$ tan-nofs indiviz	€3,644
<u>Total</u>	<u>€87,999.33</u>

Illi l-esponenti jidhrilhom li dawn l-offerti huma baxxi u jidhrilhom li l-kumpens gust, kif stmat mill-Perit Paul Camilleri hawn annessa, l-valuri tal-plots imsemmija huma kif ser jinghad:

Plot 'numru 1' – 182m ² - prezz mitlub $\frac{2}{3}$ tan-nofs indiviz	€55,000
Plot 'numru 2' – 1771m ² - prezz mitlub $\frac{2}{3}$ tan-nofs indiviz	€536,666.67
Plot T1 – 141m ² - prezz mitlub $\frac{2}{3}$ tan-nofs indiviz	€21,333.33
Plot T2 – 50.1m ² - prezz offrut $\frac{2}{3}$ tan-nofs indiviz	€7,666.67
<u>Total</u>	<u>€620,666.67</u>

Ghaldaqstant a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi l-valur gust tal-art esproprijata ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors fit-23 ta' Mejju 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija.

Illi r-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' tnejn u tletin elf Euro (€32,000) ghall-plot 1; wiehed u hamsin elf tlett mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€51,333.33) ghall-plot 2; elf, tnejn u ghoxrin Euro (€1,022) ghall-plot T1; u tlett elef, sitt mija u erbgha u erbghin Euro (€3,644) ghall-plot T2 rispettivament ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinsab is-Swieqi u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghall-propjeta' bhala sehmhom ta' zewg terzi indiviz ghandu jkun ta' sitt mija disgha u tmenin elf, sitt mija, sitta u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€689,666.67), jigifieri, hamsa u hamsin elf Euro (€55,000) ghall-plot 1; hames mija sitta u tletin elf sitt mija u sitta u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€536,666.67) ghall-plot 2; wiehed u ghoxrin elf tlett mija tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€21,333.33) ghall-plot T1 u sitta u sebghin elf sitt mija sitta u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€76,666.67) ghall-plot T2.

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-bicca art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tnejn u tletin elf Euro (€32,000) ghall-plot 1; wiehed u hamsin elf tlett mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€51,333.33) ghall-plot 2; elf, tnejn u ghoxrin Euro (€1,022) ghall-plot T1, u tlett elef, sitt mija u erbgha u erbghin Euro (€3,644) ghall-plot T2 rispettivament ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinsab is-Swieqi u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghall-propjeta' bhala sehmhom ta' zewg terzi indiviz u dan skont l-istima tal-Perit Stefan Scotto A&CE fl-Avvizi numru 304, 305, 309 u 310 ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Marzu, 2011.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammonti hawn fuq proposti mill-esponent bhala kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-bicca art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi l-kawza odjerna tirrigwarda talba ghal-kumpens wara t-tehid ta' erba' porzjonijiet art gewwa s-Swieqi mill-awtorita' kompetenti mill-liema artijiet r-rikorrenti jipposjedu zewg terzi (2/3) tan-nofs indiviz;

Qabel kull konsiderazzjoni izda, jokkorri jkun precizat is-segwenti:

Illi fir-risposta tieghu, l-intimat beda biex indika li kien qieghed jissollewa eccezzjoni ta' natura preliminari izda oltre minn hekk ma vvanta ebda tali eccezzjoni u ghalhekk din hija decizzjoni fil-mertu;

Illi bis-sahha tal-Avviz numru 973 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Settembru 2012, l-porzjon art indikata fir-rikors promotur bhala Plot numru 1 kienet rilaxxjata u mehlusa mill-effett ta' esproprijazzjoni u ghalhekk din id-decizzjoni hija dwar ir-

Kopja Informali ta' Sentenza

rimarrenti porzzjonijiet Plot numru 2, Plot T1 u Plot T2 ossia l-ishma indivizi tagghom kjamati mir-rikorrenti;

Illi l-porzżjoni mmarkata Plot T2 indikata fl-Avviz numru 310 tal-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Marzu 2010 kienet erronjament indikata bil-kejl ta' 501 metri kwadri u sussegwenti l-inizzju ta' dawn il-proceduri dan l-espropriu kien revokat bl-Avviz 949 u reintrodott bil-kejl it-tajjeb ta' 50.1 metri kwadru bl-Avviz Numru 950 tad-19 ta' Ottubru 2011. Ghalhekk il-Bord kien laqgħa t-talba tar-rikorrenti għall-korrezzjoni fir-rikors promutur sabiex jirrifletti dan it-tibdil;

Issa, stradati dawn il-punti preliminari, jemergi illi fl-introduzzjoni ta' dawn il-proceduri, r-rikorrenti strahu fuq il-parir tekniku tal-perit arkitett tagghom li kkomputa l-kumpens lilhom dovut kif jidhru fit-talba tar-rikors promutur, igifieri €536,666.67 kwantu għall-Plot numru 2, €21,333.33 kwantu Plot T1 u €7,666,67 għall-Plot T2. Oltre l-istima tiegħu a fol 3 tal-process, l-istess perit xehed quddiem dan il-Bord illi huwa hejja l-valutazzjoni tiegħu fis-sena 2010 skond il-prezzijiet attwali għall-art fabrikabbli f'dawk l-inhawi fejn huwa permess zvilupp ta' *terraced houses* jew flats sa tlett sulari, *basement u penthouse*. Skond is-Segretarju Ezekuttiv tal-Kunsill Lokali ta' Swieqi, fuq parti mill-art in mertu ser jinbena l-ufficcju tal-kunsill lokali tas-Swieqi, għassa tal-pulizija, ufficcju tal-posta u ufficcini tal-kunsill. Rapprezentant tal-MEPA imbagħad xehed illi sa dak inhar l-applikazzjoni għall-zvilupp kienet għada għall-konsiderazzjoni;

Illi l-perit arkitett tal-intimat jaqbel illi l-art in mertu hija wahda tajba għal-bini fit-termini tal-Ordinanza Kap 88 (ara sia d-dikjarazzjonijiet tal-President għall-kull espropriu kif ukoll id-dikjarazzjoni a fol 43 tal-process). Din id-dikjarazzjoni izda hija wahda kwalifikata għaliex l-istess perit izid jgħid illi skond in-North Harbours Local

Kopja Informali ta' Sentenza

Plan Map SW2 u Policy NHRRL01 tal-MEPA l-art hija intiza bhala triq immedjatament adjacenti "public open space". Din l-ahhar *caveat* ghalhekk tiddetermina l-valur proprju tal-artijiet in mertu.

Illi l-Bord kien assenja biex jassistuh, tnejn mill-periti membri tieghu sabiex skond l-Ordinanza jirrakomandaw il-kumpens xieraq li hu dovut ghall-dawn ishma. Huma pprezentaw ir-relazzjoni tagghom li hija akkluzza ma dawn l-atti a fol 89 u rrakomandaw is-segwenti kumpens wara li hadu in konsiderazzjoni diversi fatturi li jaffettwaw il-valur ta' dawn il-porzjonijiet ta' art. Kwantu ghall-Plot numru 2, l-periti membri rrakomandaw kumpens ta' €472,267, €18,800 ghall-plot T1 u €6,667 ghall-plot T2. Fir-relazzjoni tagghom il-periti membri hadu in konsiderazzjoni illi fil-mori, l-applikazzjoni ghall-bini Civic Centre and Recreation Area fuq Plot numru 2 kienet approvata. Dan jinkorpora bini civiku li jakkludi ufficcju tal-kunsill lokali, ghasa tal-pulizija, ufficcju tal-berga u ufficcju tal-posta. Dan wassal lill-periti membri biex jaghmlu referenza ghall-artikolu 18A tal-Kap 88 li jirraviza valutazzjoni tal-art skond il-limitazzjoni taghha u ossia li l-uniku zvilupp li seta jsir fuq din l-art kien dak appena msemmi;

L-intimat ressaq sensiela ta' domandi sabiex jeskuta lill-perit membri izda dawn kienu skartati mill-Bord la darba prezentati barra mill-hin awtorizzat mill-Bord. Min-naha tagghom r-rikorrenti urew li ma jaqblux mal-konkluzzjoni tal-periti membri u dan kif jemergi min nota ta' sottomissjonijiet tagghom u ccitaw in sostenn tal-argomenti tagghom ir-rikors decizi minn dan il-Bord numru 13/2010 (10.4.2013), 34/2003 (9.1.2003) u 17/2010 (7.11.2012) u 8/2011 (17.10.2012) u ohrajn. L-istess rikorrenti iqisu l-valutazzjoni maghmulha mill-periti membri bhala wahda konservattiva. Issa huma minnu kif tajjeb irrilevaw ir-rikorrenti illi l-art in mertu tinsab fi *prime area* fejn hemm domanda qawwija ghal-fondi residenzjali. Minkejja dan, kif ugwalment tajjeb

Kopja Informali ta' Sentenza

irrelevaw il-periti membri, l-area in mertu kienet progettata bhala *open space* u toroq li jiccirkondawha. Dan minnufih jikkjama l-effetti tal-artikolu 18A tal-Kap 88 li b'mod awtomatiku jahsad kwalunkwe aspettativa ta' ghoti ta' kumpens bl-istess rata daqs li kieku l-art setghet tkun zviluppata mis-sid li ma kienx ghall-espropriju. U dan la darba l-area tkun progettata kif inhi dik in mertu. Dwar dan, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jittempra l-konkluzzjoni tal-periti membri;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti billi jififssa l-valur tal-ishma indivizi tar-rikorrenti fuq l-porzjonijiet art kif gej:

Zewg terzi (2/3) sehem indiviz ta' Plot numru 2 fl-ammont ta' € 472,267, zewg terzi (2/3) sehem indiviz ta' Plot T1 fl-ammont ta' €18,800 u zewg terzi (2/3) sehem indiviz ta' Plot T2 fl-ammont ta' €6,667 oltre l-imghax skond l-artikolu 12(3) tal-Kapitolu 88. Ghall-ahjar intendiment, l-kumpens hawn indikat huwa dak li ghandu jithallas lir-rikorrenti li jirraprezenta iz-zewg terzi (2/3) sehem indiviz taghom mill-artijiet li qed ikunu hawn dikjarati fabrikabli.

L-ispejjez kwantu dawn it-tlett plots 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;

L-ispejjez kwantu l-Plot numru 1 ghandhom ikunu sopportati mill-intimat stante li r-rilaxx tal-art sehh fil-mori tal-kawza u r-rikorrenti ma kellhom ebda triq ohra hlief li jibdedw proceduri dwarha ghal-kumpens gust.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----