MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2009

Rikors Numru. 17/2006/1

Edith Attard, Charles Attard, Anthony Galea (u b'digriet tal-Bord tal-11 ta' Gunju 2009 wara l-mewt tieghu l-atti kienu legittimati f'isem Christine Galea), Eric Galea, Helen k/a Doris Audino.

vs

Direttur tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi permezz ta' att gudizzjarju ta'l-ghoxrin (20) ta' Lulju 2006, ir-rikorrenti gew riferuti ghall-Avviz tal-Gvern nurmu 136 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-hdax (11) ta' Frar 2004 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Fgura tal-kejl ta' madwar 440 metri kwadri li tmiss mit-Tramuntana, min-Nofsinhar u mill-Punent ma. toroq

pubblici jew irjieh verjuri u ghal liema art l-awtorita kompetenti offriet lir-rikorrenti l-kumpens ta' erbat' elef seba' mija u erbghin lira
Maltin (Lm4,740) ghall-intier.

Illi r-rikorrenti ghall-finijiet u l-effetti ta' l-artikolu 22 ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici qeghdin permezz ta' dan ir-rikors jiddikjaraw illi huma jikkontestaw l-ammont hawn fuq imsemmi, liema ammont jirrizulta mill-istima tal-perit Fred H. Valentino u jiddikjaraw li dan l-ammont ma jirreflettiex il-valur proprju ta' l-art in kwistjoni.

Illi l-esponenti jiddikjaraw illi l-ammont li qeghdin jippretendu bhala kumpens ghall-art fuq imsemmija huwa ta' mitejn u hamsa u disghin elf lira Maltin (Lm295,000)

Ghaldaqstant ir-rikorrenti formalment ghall-finijiet u l-effetti kollha ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici qeghdin permezz ta' dan ir-rikors jiddikjaraw illi huma jikkontestaw l-ammont indikat fl-att gudizzjarju u jindikaw l-ammont li huma qeghdin jippretendu bhala l-kumpens ghall-art fuq imsemmija u bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu jiffissa bhala kumpens ghall-proprjeta fuq msemmija l-ammont ta' mitejn u hamsa u disghin elf Lira Maltin (Lm295,000) u dan flimkien ma' l-imghax kif stabbilit mil-Ligi u l-ispejjes ta' din l-istanza.

Ra wkoll ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li tghid hekk:

Illi l-esponent fl-20 ta' Lulju 2006 kien ipprezenta ittra ufficjali fil-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet li Ines Montfort, Edith Attard, Charles Galea, Eric Galea, Helen k/a Doris Audino, illi huwa kien sodisfatt bit-titolu taghhom ta' erba' minn hames (4/5) partijet ta' bicca art fil-Fgura tal-kejl ta' cirka 440 metri kwadri u ghalhekk kellhom id-dritt li jircievu l-kumpens li qieghed jigi offrut mill-Gvern.

Illi f'din l-istess ittra ufficjali l-esponent kien informa lill-persuni fuq citati illi l-awtorita kompetenti kienet qieghda toffrilhom is-somma ta' erbat elef sebgha mija u erbghin

Lira Maltin (Lm4,740) bhala l-kumpens ghall-art fuq citata fl-intier taghha.

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 16 t'Awwissu 2006 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn r-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill-awtorita' kompetenti ta' erbat elef sebgha mija u erbghin Lira Maltin (Lm4,740) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Fgura tal-kejl ta' cirka 440 metri kwadri u qeghdin jippretendu illi l-kumpens gust ghandu jkun dak ta' mitejn u hamsa u disghin elf lira Maltin (Lm295,000).

Illi Ines Montfort, ma kkontestatx il-kumpens offert u ghalhekk qieghda titqies illi accettat is-sehem taghha tal-kumpens offrut.

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni illi l-valur gust tal-art espropprijata huwa dak fuq citat, u cioe' l-ammont ta' erbat elef sebgha mija u erbghin Lira Maltin (Lm4,740) fl-intier taghha li huwa dak l-ammont li gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Frar 2004 permezz tal-Avviz numru 136 u liema valur gie stabbilit mill-perit arkitett Frederich H. Valentino A&CE li stima l-art bhala fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' ta' erbat elef sebgha mija u erbghin Lira Maltin (Lm4,740) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija;

Semgha l-provi bil-gurament;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi dan ir-rikors kien intavolat mir-rikorrenti minhabba l-valur, minnhom meqjus baxx, offert mill-intimat ghall-esproprju ta' bicca art fil-Fgura li kif jidher mill-pjanta annessa (ara fol. 33) hija tarf ta' blokk ta' triq mibnija f'estate ta'djar u ghandha faccata fuq tlett toroq.

Illi din l-art hija fl-iskema tal-bini izda l-perit arkitett tad-Direttur tal-Art wasal ghal konkluzjoni illi stante li din l-art ittiehdet bl-iskop biex issir pjazza l-valur taghha u cioe ghal art tal-kejl ta’ 440 metri kwadri mdawra bil-bini huwa ta’ Lm4,740.00 (illum Euro 11,041.23). Minkejja li din l-area ghandha daqs ta’ cirka tlett “plots” tal-bini, l-istess perit qal li wara li ghamel l-istima tieghu irriduca l-istess b’25% konsiderando li din gejja pjazza.

Illi fil-fehma ta’ dan il-Bord, dan ir-ragunament huwa wiehed zbaljat ghaliex dak li jista’ jkun zviluppat f’area destinata biex issir pjazza mhux kriterju logiku. Dak li ghandu jkun il-linja gwida huwa x’seta sar f’dik l-area li kieku ma kienitx esproprijata. B’dak ir-ragunament *mumdo magis* kif il-perit wasal ghal dik il-valutazzjoni li frankament tirrazzenta l-fieragh. Jazzarda izid dan il-Bord illi ma jistax jifhem kif fil-gurnata tal-llum ghadhom isiru dawn il-hwejjeg fejn id-Dipartiment tal-Artijiet jaghmel offerta daqshekk insinjifikanti meta l-art hija wahda fabrikabbli fl-iskema ta’ bini bil-potenzjal kollu li jissemma mix-xhieda teknici *ex parte*.

Illi dwar il-valur gust li jimmeritaw ir-rikorrenti l-Bord kien assenja biex jassistuh lill-periti arkitetti l-AIC Joseph Mizzi u AIC David Pace u li dawn ghamlu relazzjoni kongunta li hija annessa bhala parti integrali minn din is-sentenza. Illi fil-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni taghhom il-periti membri tal-Bord qalu b’mod unanimu hekk:

Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap88 tal-Ligijiet ta’ Malta), u partikolarment l-Artikolu 27, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta in kwistjoni ghandha tigi stmata bhala proprjeta fabrikabbli u li l-valur tal-istess proprjeta’ kif deskritta fid-dokumenti eseibiti, ghandhu jigi iffissat fl-ammont ta’ mija tmienja u tmenin elf mitejn hamsa u tletin lira maltin (Lm 188,235) igiefieri erba mija tmienja u tletin elf erba mija disa u sittin ewro u sittin ewrocentezmu (E438,469.60).

Illi r-rikorrenti ressqu diversi provi biex jiggustifikaw it-talba taghhom fosthom dikjarazzjonijiet minn Nutar Pubbliku

dwar valutazzjoni ta’ proprjeta fl-istess inhawi u estratti minn noti ta’ Insinwa biex tikkorobora l-istess valuri; valutazzjonijiet ta’ periti arkitetti li lkoll issuperaw l-aspettativa tal-perit arkitett tal-intimat Direttur tal-Artijiet. Jidher li fuq din l-art tista’ ssir binja ta’ semi-basement u tlett sulari fuqu dejjem b’faccata fuq tlett toroq. Dawn il-valutazzjonijiet kellhom spetrum bejn Euro 698,812.00 sa Euro 900,000.00.

Minkejja dan, izda, ai termini tal-artikolu 25(5) tal-Kap 88, la darba l-membri teknici tal-Bord ikunu waslu ghal valutazzjoni unanima c-Chairman ghandu jakkolji dik il-valutazzjoni u jiddetermina l-kawza fuq dak il-valur.

Dwar dan jazzarda jzid l-istess Bord illi minn dak li javvera ruhu minn ezami ta’ sentenzi moghtija minn dan l-istess Bord, jehtieg li jkun hemm prassi stabilita dwar kif il-periti membri ghandhom jaslu ghall-valutazzjoni. Fir-rikors numru 4/2004 deciz fil-15 t’ Ottubru, 2009 minn dan l-istess Bord fejn wiehed mill-periti membri kien ukoll membru fuq il-kaz in dizamina, jirrizulta illi l-konfigurazzjoni ta’ l-art f’dak ir-rikors kienet identika ghal dan ir-rikors u cioe’ area b’faccata fuq tlett toroq fil-qalba ta’ B’kara fejn illum hemm mibni il-Kunsill Civiku ta’ B’Kara bid-differenza illi l-kejl ta’ dik l-art kien ta’ 1248.85 metri kwadri u inghata kumpens ta’ Euro 658,029.32 filwaqt illi l-art in dizamina ghandha kejl ta’ 440 metri kwadru (cirka terz tal-art ta’ B’Kara) u qed tkun stmata mill-periti membri fil-valur ta’ Euro 438,469.60. Il-proceduri dwar l-espropriju ta’ B’Kara kien dwar avviz ghall-ftehim tas-sena 2001 filwaqt li dan tal-Fgura sar fis-sena 2006. Dan ifisser illi jew f’dan l-esproprju ir-rikorrenti qed jiehdu aktar milli haqqhom jew fir-rikros 4/2004 ir-rikorrenti hadu anqas min dak li kien gust u ekwu. Dan l-obiter ghalhekk qed isir sabiex jittiehdu dawk il-mizuri xierqa ghal-addozzjoni ta’ kriterji aktar stabbiliti fil-kalkolazzjoni ta’ valuri mertu f’dan il-kawzi.

Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jiffissa l-kumpens dovut lilhom ghat-trasferiment b’xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art fabrikabbli fil-Fgura tal-kejl ta’ madwar 440 metri kwadri li tmiss mit-Tramuntana,

min-Nofsinhar u mill-Punent ma. toroq pubblici jew irjieh verjuri deskritta fil-Gazzetta tal-Gvern numru 136 tal-11 ta' Frar, 2004 fl-ammont ta' erba mija tmienja u tletin elf erba mija disa u sittin ewro u sittin ewrocentezmu (E438,469.60) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

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