



## **BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET**

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 40/2009

**Seaview and Sons Limited (C24540)**

**-vs-**

**Kummissarju tal-Artijiet**

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma gew notifikati b'ittra ufficjali tal-15 ta' Lulju, 2009 fejn gie informat illi permess ta' Avviz Numru 248 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Marzu, 2005 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'H'Attard li tidher fil-pjanta LD 31/97, u li l-imsemmija art hija ta' kejl ta' madwar 178m<sup>2</sup> u tmiss mill-Grigal u mill-Majjistral ma' triq pubblika u mix-Xlokk ma' proprjeta' ta' C.V. Holdings Limited jew irjih verjuri u li ghal din l-art il-mittenti offrit kumpens ta' €23,433.50 skond stima l-imsemmija fl-istess Avviz li saret mill-Perit Arkitett Fred. H. Valentino li

Kopja Informali ta' Sentenza

klassifika l-art bhala fabbrikabbli skond it-termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-intimat informa lill-esponenti illi l-kumpens dovut lill-esponenti ghall-utile dominju perpetwu tal-imsemmija proprjeta' huwa ta' €22,564.17 u offra l-istess somma lill-esponenti u avzah li ghandu wiehed u ghoxrin gurnata min-notifika tal-istess att sabiex jekk jidhiru jikkontesta tali kumpens permezz ta' procedura.

Illi l-esponent qieghed fil-fatt jikkontesta dan il-kumpens billi jidhiru illi l-kumpens ghandu jigi stabbilit bir-rata ta' €1280 kull metru kwadru skond stima tal-Perit Mariello Spiteri tad-29 ta' Lulju, 2008 li ghalhekk igib valur komplessiv ta' €227,840.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi l-kumpens gust u xieraq ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, ghall-fini tal-espropriu tal-istess proprjeta' u tikkundanna lill-istess intimat sabiex ihallas is-somma hekk liwidata u tiffissa l-gurnata hin u lok ghall-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv, nutar sabiex jippublika l-att u kuratur sabiex jirrapresenta l-eventwali kontmaki.

Bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri u kompriz ukoll d-dritt tal-avukat tal-esponenti ghall-assistenza fuq l-eventwali kuntratt u bl-interessi fuq l-ammont hekk likwidat mid-data ta' meta ttiehed il-pussess effettiv tal-proprjeta' sad-data ta' pagament effettiv.

Ra r-risposta tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet li tghid:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 5 t'Awissu, 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-awtorita' kompetenti ta' mitejn u disghin elf Euro (€22,564.17) ghall-utile dominju ta' bicca art f'H'Attard tal-kejl ta' madwar mija u tmienja u sebghin metri kwardi (178m<sup>2</sup>) u qieghed jippretendi li l-kumpens ghandu jkun ta' tliet mija u sittin elf Euro (€227,840.00)

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponent qiegħed jibqa' jsostni li l-kumpens gust għall-utile dominju fuq l-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jgħifieri, l-ammont ta' mitejn u disghin elf Euro (€22,564.17) u dan skond l-istima tal-perit Fred H. Valentino A&CE datata 22 ta' Gunju, 2009.

Għaldaqstant l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' mitejn u disghin Elf Euro (€22,564.17) bhala l-kumpens gust għall-utile dominju tal-art esproprijata fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza proposta mis-socjeta' rikorrenti sabiex il-Bord jiffissa l-kumpens gust għat-tehid tal-porzjon art kif indikata fir-rikors promotur wara li l-istess socjeta' kienet irrifjutat il-kumpens offert mill-awtoritajiet għaliex deherilha li kien wieħed baxx. In sostenn tat-talba tagħha, is-socjeta' rikorrenti resqet xhieda dokumentarja konsistenti f'dikjarazzjoni, sussegwentemnt konfermata bil-gurament, ta' perit arkitett li tghid illi dik l-parti tal-art esproprijata għandha valur ta' Euro 355,840.00 u dan wara li kien indikat li din l-area hija koperta bil-permessi għall-zvilupp u bazata fuq il-*presumption* li din l-art hija zviluppabbli (fol 5). Din id-dikjarazzjoni, izda, tirreferi għal-zewg arei fil-kumpless ta' kejl ta' 278 metri kwadri, l-wahda ta' 178 u l-oħra ta' 100 metru kwadru. Għalhekk b'kalkolazzjoni matematika dan il-Bord jifhem li l-area esproprijata ta' 178 metri kwadri għandu valur ta' Euro 227,840.00;

F'din il-materja l-Bord kien assistit mill-periti membri tiegħu li pprezentaw ir-relazzjoni tagħhom u li tinsab esebita a fol 28 tal-process. F'din ir-relazzjoni, l-periti membri jiddikjaraw fil-paragrafu konklussiv tagħhhom, paragrafu numru 5, is-segwent: "Huma ikkunsidraw dan kollu, kif ukoll l-apportionment tal-Perit F. Valentino [il-perit tad-Direttur tal-Art li kien għamel valutazzjoni tal-art esproprijata] bejn id-Dirett Dominju u l-Utile Dominju, id-

disposizzjonijiet dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikolu 18 u 18A, u bhala rizzultat huma tal-opinjoni illi l-proprjeta ghandha tigi meqjusa bhala art fabbrikabbli ghal finijiet tal-Ligi, u li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-*utile dominju* perpetwu tal-imsemmija proprjeta ghandu jigi iffissat ghas-somma ta' hamsa u ghoxrin elf euro Euro 25,000;

Mill-eskussjoni tal-periti membri jemergi illi din l-area hija formanti parti minn area akbar li fuqha hemm mibnija *petrol station*. L-area hija disinjata fil-pjan ta' struttura bhala *Outside Development Zone* (ODZ) kif ukoll bhala *Urban Conservation Area* (UCA) u ghalhekk il-periti membri hadu kont ta' dan u spjegaw illi waslu ghall-konkluzzjoni taghhom billi hadu kont tal-fatt illi din hija area b'permess specjali gewwa area fejn normalment m'huwix permess zvilupp u ghalhekk ghalkemm l-art hija wahda fabrikabbli fit-termini tal-ligi, fl-istess waqt l-izvilupp fuqha huwa wiehed ristrett ghaliex ma jista' jsir ebda zvilupp taghha ghajr dak ta' *petrol station*. L-istess periti membri, in difeza tal-konkluzzjonijiet taghhom, isostnu illi din l-area "mhix *building site* kif wiehed normalment jinterpretaha ghaliex il-kriterji m'humix *building site* bil-kelma fabrikabbli kif kienu skond il-kriterji l-antiki, hija fabrikabbli biss fis-sens illi hemm permess ta' bini pero' nerga nghid – mhix *building site* li tista' tapplika l-prezzijiet li inti ... ghalihom fuq dik il-plot, jekk wiehed jigi biex jinnegozja ma jistax jiehu l-permess ghaliha. Jigifieri ma nistghux napplikaw dawk il-kriterji u nistmawha bhala *building site* normali" (fol 39). Ikomplu l-istess periti jispejgaw illi ghalkemm l-area hija *building site* munita b'permessi specjali ta' zvilupp ma hemmx possibilita' li jkun permess tip ta' zvilupp iehor bhal bini ta' djar b'garages u bini simili proprju ghaliex hija ODZ. Ghad-domanda lill-periti membri x'kien ikun il-valur kieku l-art kienet fabrikabbli, l-istess periti membri wiegbu illi f'dak il-kaz l-art kien ikollha vlaur ta' bejn mija u mija u ghoxrin elf lira. (fol 43). Interessanti huwa l-fatt illi dan il-valur konvertit fil-munita Euro jissupera bi ftit il-valur moghti mill-perit *ex parte* tas-socjeta' rikorrenti li wasal ghal stima ta' Euro 227,840.00;

L-istima tal-perit arkitett tad-Dipartiment li tinsab esebita a fol 23 formanti parti mill-estratt mill-Gazzetta tal-Gvern li ppublikat id-dikjarazzjoni tal-President tat-22 ta' Jannar 2005 ghat-tehid ta' din l-art, tghid illi l-art hija meqjusa bhala art fabrikabbli fit-termini tal-Ordinanza. Dik l-istima ggib id-data tat-30 ta' Settembru 2004 u fit-tarf taghha hemm is-segweni NB: "Dan ir-rapport ta' stima u l-pjanta mehmuzza mieghu qed jibdel ir-rapport ta' stima datat il-11 ta' Gunju, 1997, ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-propjreta' imsemmija a fol 26 l-intimat esebixxa stima ohra tal-istess perit arkitett, din id-darba bid-data tat-22 ta' Gunju 2009 fejn inghata stima ghad-Dirett Dominju Perpetwu u ohra ghall Utile Dominju Perpetwu. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-intimat isemmi zewg stimi differenti maghmula permezz ta' dikjarazzjonijiet f'zewg Gazzetti tal-Gvern f'perjodi differenti izda huwa esebixxa biss kopa wahda tal-Gazzetta tal-Gvern li ppublikat id-dikjarazzjoni tal-President tat-22 ta' Jannar 2005;

Il-Bord ma jaqbilx mas-sottomissjoni tal-intimat illi l-ligi applikabbli ghal kaz in dizamina hija dik vigenti wara l-emendi introdotti fl-2006. Ir-raguni illi l-periti membri irrelataw fl-2011 ma huwa ta' ebda soljev ghal dan ir-ragunament u dwar dan ghandu ragun id-difesnur tas-socjeta' rikorrenti ghaliex l-espropriu sehh fl-2005, sena qabel ma kienu intordotti l-emendi tal-2006. Isegwi ghalhekk illi sia il-ligi kif ukoll il-valuri applikabbli ghal dan l-espropriu huma dawk vigenti fl-2005. Ghalhekk meta l-perit Frederick H. Valentino ghamel stima tal-art fl-2005 kellu bilfors quddiemu l-ligi kif vigenti dakinhar. Din hija l-istima li jrid jiehu in konsidrazzjoni l-Bord ghaliex huwa skorrett l-intimat ukoll meta jghid li l-Perit Valentino hareg stima ohra fl-2006 u dan ghaliex l-unika stima valida fil-ligi hija dik li tkun annessa mad-dikjarazzjoni tal-President publikata fil-gazzetta tal-gvern. Infatti d-dokument a fol 26 mhuwiex stima izda *apportionment* bejn id-Dirett Dominju Perpetwu u l-Utile Dominju Perpetwu. Hu x'inhu l-kaz, sia l-perit tal-awtorita' kif ukoll il-periti membri tal-Bord qablu li din l-art hija wahda fabbrikabli. Il-Periti Membri jaqblu ukoll illi din l-art tikkwalifika bhala fabbrikabli anke jekk ikunu applikati r-rekwiziti pre 2006

fejn ghandha titqies hekk ghaliex ikollha faccata fuq it-triq. Dak li hu kontestat issa huwa dwar l-uzu li jista' jsir minn din l-art u dan kien il-punt ta' gwida li mxew fuqu l-periti membri tal-Bord ghaliex huma isostnu li la darba l-art kienet ODZ u munita b'permess specjali, ma setgha jsir l-ebda zvilupp fuq dik il-parti esproprijata;

Il-Bord hu tal-fehma illi anke li kellu jkun applikat l-artikolu 18(2) kif vigenti llum, il-valutazzjoni tal-art, la darba dikjarata fabrikabbli ghandu jkun biss ta' hekk u mhux fabrikabbli b'rizerva. L-artikolu jghid hekk: "Fid-decizjoni dwar kumpens dovut ghal art ghall-bini, ghandu jittiehed qies ta' uzu jew l-izvilupp li jkun jista' jsir fuq jew dwar dik l-art skond id-disposizzjoijiet tas-subartikolu (1). Il-Bord jifhem b'dan, illi f'dak il-kaz ghandu jkun hemm differenza bejn art ghall-bini li fuqha jista' jinbnew ad ezempju, *terraced houses* u bejn art li jistghu jinbnew fuqha appartamenti f'gholi ta' tmien sulari. Dan huwa komprensibbli. Izda l-art in dizamina kien permess li jsir fuqha *petrol station* u xejn aktar. Dan ma jfissirx li ma tistax ssir applikazzjoni ghall-estensjoni tal-istess *petrol station* jew uzu iehor estiz. Dan qed jinghad ghaliex dan jista' jaghti lok ghal diversi valutazzjonijiet kemm il-darba ma jkunx hemm riga wahda. Huwa pacifiku illi l-valur ekonomiku tal-art llum huwa proprju dovut ghall-permess specjali li ghandha ghall-zvilupp. Huwa minnu ukoll illi meta kienet esproprijata l-area ta' 178 metri kwadri, mehuda wahedhom, ma jista' jsir l-ebda zvilupp fuq dik il-parti hekk esproprijata, izda fil-fehma tal-Bord is-socjeta' esproprijata ma ghandhiex tbatu hi ghal din l-anomalija ghaliex hi kellha art b'valur, ittihdiet bicca minnha li allura naqsitilha l-valur u dik il-bicca ghad li hija fabrikabbli ghandha valur li ma jirrispekkjax l-valur ta' parti minn bicca akbar fabrikabbli u zviluppata. Tajjeb ukoll jinghad illi l-artikolu 18(2) kif emendat bis-sahha tal-Att I tal-2006 u fid-disposizzjoni transitorja artikolu 9(2)(b) tal-istess Att hemm provdut illi "Ghal fini li jigi stabbilit jekk l-art ghandhiex tkun stmata bhala art ghall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa ghall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun harget id-Dikjarazzjoni originali mill-President, skond kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi li tkun fis-sehh fiz-zmien meta tkun harget

Kopja Informali ta' Sentenza

id-Dikjarazzjoni originali". Huwa dan id-dispost illi ghalhekk qieghed jiggwida lil dan il-Bord japplika l-ligi kif vigenti fid-data tad-Dikjarazzjoni tal-President fil-kaz in dizamina u ghalhekk il-ligi applikabbli fl-2005.

Ghalhekk, il-Bord qieghed jiddetermina l-valur tal-fond billi japplika l-anqas valur li l-periti membri ddikjaraw li jistghu jikkoncedu fl-eskussjoni taghhom u cioe' €233,937 izda stante li s-socjeta' rikorrenti talbet anqas minn hekk, l-valur qieghed ikun iffissat fl-ammont ta' €227,840 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-----