



BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta ta' l-10 ta' Novembru, 2011

Rikors Numru. 20/2006/1

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi fil-5 t'Ottubru 2006 s-socjeta' esponenti giet notifikata bl-ittra ufficjali tad-Direttur tal-Artijiet (kopja taghha tinsab annessa u mmarkata bhala Dok A);

Illi permezz ta' din l-ittra ufficjali s-socjeta rikorrenti giet infurmata li l-awtorita kompetenti qeghda toffri bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Mosta/Naxxar tal-kejl ta' 1,161 metri kwadri li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika u min-Nofsinhar u mill-Grigal ma' proprjeta ta' Portland Investments Limited jew irjeh verjuri, s-somma ta' tmienja u erbghein elf Maltin (Lm48,000);

Illi dan jikkonformi ma dak dikjarat fl-Avviz tal-Gvern Numru 1089 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 t'Ottubru 2004 (kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala Dok B) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank fejn gie

ddikjarat li kienet ser tigi akkwistata l-bicca art tal-kejl ta' madwar 1,161 metri kwadri deskritta fil-paragrafu ta' qabel dan;

Illi in oltre, permezz tal-istess ittra ufficjali s-socjeta esponenti giet nformata illi l-awtorita kompetenti jirrizultalha li minn din l-art fuq deskritta, s-socjeta' esponenti kienet tipposjedi porzjon ta' cirka 1,096 metri kwadri, ghal liema porzjon l-awtorita kompetenti qeghda toffri bhala kumpens is-somma ta' erbgha u erbghin elf hames mija u erbghin lira Maltin (Lm44.540)

Illi l-awtorita kompetenti qeghda toffri dan il-kumpens abbazi ta' stima tal-perit arkitett Joseph Mizzi li kklassifika cirka 888 metri kwadri mill-art esproprijata bhala art fabbrikabbli u 208 metri kwadri bhala art agrikola;

Illi s-socjeta esponenti tiddikjara li l-kumpens offrut u assolutament inaccettabbli u rrizorju;

Illi din il-proprijeta' in kwistjoni giet akkwistata flimkien ma porzjon akbar mis-socjeta esponenti permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Pierre Attard datat 27 ta' Frar 1990, fejn is-socjeta' esponenti akkwistat l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-150 sena dekorribbli mill-15 t'Awissu 1933;

Illi sussegwentement id-dirett dominju temporanju rigwardanti l-istess art ghaz-zmien li fadal mill-150 sena dekorribbli mill-15 t'Awissu 1933 gie redim a favur tas-socjeta' esponenti permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar P. Critien datat 11 ta' Gunju 1990;

Illi din il-proprijeta' hija deskritta fil-kuntratt t'akkwist bhala "Tat-Tuta" sive "Tat-Tamit" fil-kontrada maghrufa "is-Sghajtar limiti tal-Mosta, liema art tikkonsisti f'zewg porzjonijiet imissu ma' xulxin wahda maghrufa ta' "Wara r-Razzett" u l-ohra "Ic-Cens tal-Kia" tal-kejl globali ta' cirka sebat elef tlett mija u tnax punt hamsa metri kwadri (7312.5m.k.) ekwivalenti ghal sitt itmiem u tlett sghan jew ta' kwalunkwe kejl iehor verjuri tikkonfina min-Nofsinhar in

Kopja Informali ta' Sentenza

parti ma' beni tal-vendituri w in parti ma. Beni ta' certu Carmelo Calleja jew l-aventi kawza tieghu;

Illi l-proprjeta mertu tar-rikors mill-proprjeta' deskritta fil-paragrafu precedenti;

Illi l-art mertu tar-rikors odjern hija meqjusa bhala art fabrikabbli li tinsab gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art indikata u approvata ghall-izvilupp u dan ai termini ta' l-artikolu 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid hekk:

18.(1) Art titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk tkun gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata jew approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun seh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar

Illi skond il-gurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropeja, f'cirkostanzi analogi l-valur xieraq ta' art huwa dak l-ammont ekwivalenti ghall-prezz li sid l-art kien jigbor ghall-istess art li kieku giet mibjugha fis-suq;

Illi mill-pjanta hawn annessa w immarkata bhala Dok C u mill ittra ufficjali tat-3 t'Ottubru 2006, jirrizulta illi l-art tal-kejl ta' 1096 metri kwadri hija dik indikata bhala Plot 15A;

Illi skond l-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, ebda tehid tal-proprjeta' ma jista' jsir jekk mhux taht kundizzjonijiet xierqa, fosthom il-hlas ta' kumpens xieraq. Zgur li ma' jista' qatt jigi kkunsidrat xieraq dak li jippremetti lill-istat li jiehu l-proprjeta' privata minghajr kumpens xieraq:

Illi stabbiliti dawn il-fatti u principji huwa certament inaccettabli w irruzorju l-kumpens propost mir-rikorrenti fl-ittra ufficjali tat-3 t'Ottubru 2006;

Illi fl-umli opinjoni tas-socjeta' esponenti l-kumpens xieraq dovut ghall-espropriazzjoni tal-Plot 15A ghandu jkun ta' erba' mija u erbgha u erbghin elf u mitejn u tmien liri Maltin (Lm444,208) u dan skond certifikat tal-Perit Michael

Kopja Informali ta' Sentenza

Falzon li kopja tieghu hija hawn annessa w mmarkata bhala Dok D;

In oltre l-umli opinjoni tas-socjeta esponenti illi sabiex id-drittijiet taghha ma jigux pregudikati ulterjorament, l-kumpens li ghandha tinghata ghandu tkun fil-forma ta' porzjon ta' art fabbrikabli ta' cirka l-istess kejl ta' dik mertu ta' dana r-rikors u f'lokalita' simili ghal dik li fiha tinsab l-art inkwistjoni;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil dan il-Bord tal-Arbitragg joghgbu:

1. Jiddikjara li l-kumpens xieraq dovut lis-socjeta' rikorrenti huwa fl-ammont ta' erba' mija u erbgha u erbghin elf u mitejn u tmien liri Maltin (Lm444,208) jew ammont iehor meqjus xieraq minn dan il-Bord, u jillikwida u jiddetermina dan l-ammont;
2. Jikkundanna lid-Direttur tal-Artijiet sabiex ihallas u/jew jitrasferixxi lis-socjeta' esponenti dak il-kumpens xieraq stabbilit minn dan il-Bord.

Ra l-Ittra Ufficjali tad-Direttur tal-Artijiet datata 3 t'Ottubru 2006 li tghid;

Bil-prezenti att gudizzjarju illi qieghed jintbaghat ghall-finijiet u l-effetti tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), id-Direttur tal-Artijiet qieghed jirreferik ghall-Avviz tal-Gvern numru 1089 tas-sitta (6) t'Ottubru 2004 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art fil-Mosta/Naxxar tal-kejl ta' madwar 1,161 metri kwadri li tmiss mill-Majjistral ma triq pubblika, u min-Nofsinhar u mill-Grigal ma' proprjeta' ta' Portland Investments Limited jew irjeh verjuri fejn l-awtorita' kompetenti qeghda toffri s-somma ta' tmienja u erbghin elf lira Maltin (Lm48,000) bhala kumpens ghall-intier, liema stima saret mill-perit arkitett Joseph Mizzi A&CE;

Id-Direttur tal-Artijiet qieghed jinfurmak ukoll illi abbazi tal-parir legali tal-Avukat Rueben Farrugia LL.D. huwa

Kopja Informali ta' Sentenza

soddisfatt li inti kellek titolu illi jaghtik dritt illi tircievi l-kumpens;

Illi d-Direttur tal-Artijiet qiegħed jinfurmak ukoll illi jirrizulta illi minn fuq dina l-art fuq deskritta, inti kont tipposjedi porzjon ta' cirka 1096 metri kwadri, liema porzjon hija mmarkata bhala Plot 15A fuq il-pjanta numru 7D 2001 2 li qegħda tigi annessa u mmarkata bhala Dok VM 1;

Illi għalhekk in vizta tas-suespost l-awtorita kompetenti qegħda toffrilek il-kumpens ta' erbgha u erbghin elf hames mija u erbghin lira Maltin (Lm44,540) għal din il-porzjon art u dan skond l-istima tal-perit arkitett Joseph Mizzi A&CE li kklassifika cirka 888 metri kwadri nill-art esproprijata bhala art fabbrikabbli u 208 netri kwadri bhala art agrikola u dan ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, liema stima qegħda tigi annessa u mmarkata bhala Dok VM 2;

Illi għaldaqstant id-Direttur tal-Artijiet qiegħed javzak illi inti għandek wiehed u ghoxrin (21) gurnata min-notifika ta' dan l-att gudizzjarju sabiex, jekk hekk jidhirlek tikkontesta l-ammont ta' kumpens offrut mill-awtorita' kompetenti;

Fil-kaz li tiddeciedi li tikkontesta l-kumpens, il-kontestazzjoni għandha ssir permezz ta' rikors li għandu jigi pprezentat minnek fir-Registru tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet li fih tindika illi qegħda tippretendi bhala kumpens għall-art fuq imsemmija u dan skond ma huwa mehtieg bl-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet għall-Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta);

Fin-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tiegħek għall-kumpens offrut kif fuq imfisser l-kumpens offrut jitqies li qed jigi accettat minnek bhala l-valur gust tal-art esproprijata għall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza proposta minn socjeta' kummercjali sabiex ikun iffissat il-kumpens gust ghat-tehid ta' art taghha mill-Dipartiment tal-Art fl-2004 ghal-liema tehid kienet offerta s-somma ta' Lm44,540 illum ekwivalenti ghal €103,750.30 liema valur ma kienx accettabbli ghas-socjeta' rikorrenti ghaliex il-kumpens minnha pretiz kien ta' Lm444,208 illum ekwivalenti ghal €1,034,726.2.

Jemergi mill-provi illi din l-art li hija sitwata il-Mosta u in parti in-Naxxar, hija fil-maggior parti taghha fabrikabli u takkludi maghha porzjon art agrikola. Skond ix-xhud perit arkitett mressaq mis-socjeta' rikorrenti, 888 metru huma in effett fabrikabli u r-rimarrenti 208 huma agrikola u kien l-istess perit arkitett li ghamel valutazzjoni tal-art li wasslet lis-socjeta' rikorrenti taghmel it-talba taghha kif postualata fir-rikors promutur. Din il-valutazzjoni tikkonrasta b'mod drastiku mal-valutazzjoni milhuqa mill-perit arkitett tad-Dipartiment li jghid li hu ghamel stima bil-valur tas-sena 2000 u li biex tasal ghall-valur skond is-sena 2004 kien jehtieg timmoltiplika dak tal-2000 b'ghaxar darbiet. Rapprezentant tal-Awtorita' Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar xehed illi l-art tinsab f'zona skedata ghall-*terraced houses* fuq tlett sulari u *washroom* abitabli b'area ta' 24 metru kwadru;

Il-periti membri tal-Bord, wara li hadu konjizzjoni tad-dokumenti u xhieda prezentati u wara li zammew access fuq is-sit, ipprezentaw ir-relazzjoni tagghom formanti parti minn dawn l-atti u fil-parti dispositiva tal-konkluzzjoni tagghom jghidu:

Illi fil-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni tagghom il-periti membri tal-Bord qalu b'mod unanimu hekk:

L-esponenti ikkunsidraw dan kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikoli 18 u 18A, u jinnutaw illi l-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern gie ippublikat fl-2004, cioe qabel ma dahlu fis-sehh id-disposizzjonijiet tal-Att I tal-2006. Ghalhekk

il-kriterju ghal valutazzjoni tal-art m'huwiex jekk jiffurmawx parti minn pjan lokali jew 'scheme' ezistenti izda tali valutazzjoni trid timxi fuq il-kriterji ta' jekk ghandhiex faccata fuq triq pubblika u tinsabx fid-distanza regolamentari skond il-ligi vigenti qabel l-2006, cioe il-kriterji addottati mill-Perit konsulent tal-intimat.

Jigi rilevat illi hemm qbil dwar kif giet ikklassifikata l-art w ghalhekk l-esponenti qeghdin jibbazaw l-istima tagghom fuq il-fatt illi 888 metri huma art fabrikabbli waqt illi 208 metri kwadri muma art agrikola.

Bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti eseibiti, ghandu jigi iffissat fl-ammont ta' disa mija wiehed u tletin elf u tminn mitt ewro (€931,800).

Illi l-periti membri kienu soggetti ghall-eskussjoni mill-intimat izda wara li sehhet din l-eskussjoni, huma ma biddlu xejn mill-fehma tagghom gia espressa fir-relazzjoni minnhom prezentata. Fis-sottomissjonijiet tieghu, l-intimat qieghed jistrieħ fuq argument ipotetiku meta jghid li ma jidhirlux li s-socjeta' rikorrenti kelha l-potenzjal li taghmel l-ammont ta' qligh li altrimenti kienet taghmel kieku l-forma ta' l-art in kwistjoni kienet wahda regolari, argument dan li destinat li jfalli jekk ma jkunx rigorozament pruvat minn min iressqu li s-socjeta' esproprijata ma kellhiex din il-kapacita. Wara kollox kien l-istess perit arkitett tal-intimat li xehed illi l-valur skond is-sena 2000 u allura l-Lm 44,540, kellu jkun multiplikant b'ghaxar darbiet skond il-valuri tal-art fl-2004 u ghalhekk dan il-Bord huwa konvint illi l-valur raggunt mill-membri tieghu u wiehed rejali u gust;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jilqa' talba tas-socjeta' rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilha ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art fil-Mosta/Naxxar tal-kejl ta' madwar 1,096 metri kwadri li tmiss mill-Majjistral ma triq pubblika, u min-Nofsinhar u mill-Grigal ma' proprjeta' ta' Portland Investments Limited

Kopja Informali ta' Sentenza

jew irjeh verjuri li qed tkun dikjarata kwantu ghall 888 metri kwadri fabrikabbli u kwantu ghal 208 metri kwadri agrikola, fil-valur ta' disa mija wiehed u tletin elf u tminn mitt ewro (€931,800.00) oltre l-imghax legali skond il-ligi.

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-----