

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-18 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 15/2010

**B&B Property Development Company Limited (C
1329)**

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promoss mis-socjeta' rikorrenti:

Illi permezz ta' att gudizzjarju tat-12 ta' Mejju 2010 (Dok BB 1), li gie mibghut lis-socjeta' rikorrenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju intimat irrefera ghall-Avviz numru 434 (Dok BB 2); li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tad-26 t' April 2010, rigwardanti x-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Hal Tarxien, li hija murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta L.D. Nru. 144/93, u li hija ta' madwar 545 metru kwadru u

tmiss min-Nofsinhar ma' Triq Xintill, mill-Punent mal-proprjeta' ta' Domenic Mintoff u mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Lawrence Spiteri, jew irjeh verjuri, u avza li ghal din l-art l-awtorita' kompetenti qeghda toffri l-kumpens ta' hames mija u tmienja u sittin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€568,833,00) skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess imsemmi Avviz li saret mill-Perit Arkitett Frederick H. Valentino A&CE li kklassifika l-art bhala fabbriakbbli ghal-kejl ta' 520 metru kwadru u bhala agrikola ghall-kejl ta' 25 metru kwadru fit-terminui tal-istess Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi permezz tal-istess imsemmi att gudizzjarju, l-Kummissarju intimat informa lis-socjeta rikorrenti inter alia, illi l-imsemmi kumpens fl-ammont ta' €568,833 gie depozitat f'kont bankarju skona it-termini ta' l-Artikolu 22 (3) tal-Kapitlu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi, ghal fini tal-Artikolu 22 (6) tal-istess imsemmi Kapitolu 88, is –socjeta' rikorrenti tiddikjara illi m'hijiex qed taccetta l-kumpens offrut fl-ammont ta' €568,833.00 bhala wiehed adegwat. Fil-fatt skond stima maghmula mill-Perit Arkitett Joe Cassar A&CE, l-art suriferita hija tal-valur ta' tmien mija u ghoxrin elf Euro (€820,000) (Dok BB 3);

Illi ghalhekk, u ghal fini wkoll tal-istess imsemmi Artikolu 22 (6) suriferit, is-socjeta' rikorrenti qed tindika l-imsemmi ammont ta' €820,000 bhala l-kumpens illi fil-fehma tal-istess socjeta' rikorrenti, huwa dovut lilha;

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jistabilixxi l-kumpens dovut li ghandu jithallas lill-istess socjeta' rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut, bhala liberu u frank, ta' bicca art f'Hal Tarxien, tal-kejl ta' madwar 545 metru kwadru, li tmiss min-Nofsinhar ma' Triq Xintill, mill-Punent mal-proprjeta' ta' Dominic Mintoff u mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Lawrence Spiteri, fl-ammont ta' €820,000 jew ammont iehor verjuri ta' mhux anqas minn €583,833, u dan oltre l-imghax legali li ghandu jiddekorri fuq il-kumpens hekk stabbilit skond il-ligi, favur is-socjeta' rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-istess

Kopja Informali ta' Sentenza

Kummissarju intimat, u salv kull ordni u direttiva li dan l-istess Bord jidhirlu li tkun xieraq u opportuna;

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

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 1 ta' Gunju 2010 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrent oggezzjona ghall-kumpens lil offrut mill-Awtorita' kompetenti ta' hames mija u tmienja u sittin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€568,833,00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Hal Tarxien, ghall-kejl ta' madwar 545 metru kwadru u tmiss min-Nofsinhar ma' Triq Xintill, mill-Punent mal-proprjeta' ta' Domenic Mintoff u mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Lawrence Spiteri, jew irjeh verjuri, u qiegħed jippretendi illi l-kumpens għandu jkun ta' tmien mija u ghoxrin elf Euro (€820,000);

Illi l-esponent qiegħed jibqa' jsostni li l-kumpens gust għall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri l-ammont ta' hames mija u tmienja u sittin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€568,833,00) u dan skond l-istima tal-Perit Fred H. Valentino A&CE fl-Avviz nru 434 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 t'April 2010 u skond it-termini tal-Kap 88;

Għaldaqstant l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' ta' hames mija u tmienja u sittin elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro (€568,833,00) bhala l-kumpens gust għall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi kif inhu dimostrat mir-rikors promutur u r-risposta hawn fuq riprodotti, s-socjeta' rikorrenti adiet lil dan il-Bord bi procedura sabiex jiffissa l-kumpens xieraq għall-art esproprijata b'titolu ta' xiri assolut stante li l-istess socjeta' ma qablitx għall-kumpens lilha offert mill-Kummissarju tal-Art. Is-socjeta' rikorrenti hija tal-fehma illi l-art *de quo*

ghandha valur għola mis-somma lilha offerta għaliex tinsab fl-iskema ta' bini ta' *terrace houses* b'limitu ta' għoli ta' tlett sulari u tiffirma parti minn art akbar mqassma fi plots li kollha inbieghu hliet għal porzzjon ta' art in kwistjoni. Il-perit arkitett tas-socjeta' rikorrenti xehed illi l-area esproprijata tammonta għall-tlett *plots* ta' bini b'valur komplessiv ta' tmien mija u għoxrin elf euro;

F'din il-materja l-Bord kien assistit miz-zewg periti membri tiegħu li wara li hadu konjizzjoni tal-fatti u l-provi kollha akkolti, ipprezentaw ir-relazzjoni tagħhom li tinsab akkluza u formanti parti minn din id-decizjoni fejn in konkluzzjoni huma jaqblu mas-sottomissjoni li l-area hija inkluzja fil-Pjan Lokali għan-Nofsinar bhala zona residenzzjali b'għoli massimu ta' tlett sulari u *basement* u jirritjenu "illi l-proprjeta' toffri potenzjal akbar ta' zvilupp minn siti ta' qisien ta' *terrace house* normali tenut id-daqs u tul tal-faccata tagħha". Finalment, l-istess periti membri itennu:

Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u partikolarment l-Artikolu 18 u 18A, u bhala rizzultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li għandu jithallas għax-xiri assolut bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, għandu jigi iffissar fl-ammont ta' seba mitt elf euro (€ 700,000.00)

Ikkonsidra ukoll illi mill-eskussjoni tal-periti membri ma hemm xejn li jista' jiggustifika decizjoni mhux in konformita' mal-konkluzzjoni tal-istess periti membri;

Il-Bord għalhekk, filwaqt illi jilqa' t-talba tar-rikorrenti qieghed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilha għax-xiri assolut bhala libera u franka tal-porzjon art f'Hal Tarxien, li hija murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta L.D. Nru. 144/93, u li hija ta' madwar 545 metru kwadru u tmiss min-Nofsinhar ma' Triq Xintill, mill-Punent mal-proprjeta' ta' Domenic Mintoff u mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Lawrence Spiteri, jew irjeh verjuri liema art qed tkun dikjarata fabrikabbli, fl-ammont ta' seba mitt elf euro (€700,000.00) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

Kopja Informali ta' Sentenza

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-----