MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-21 ta' Marzu, 2012

Rikors Numru. 26/2005/1

Victor Said detentur tal-karta tal-identita' 854648(M) u martu Mary Said detentrici tal-karta tal-identita' 747554(M)

vs

Direttur ta' l-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenti flimkien u in solidum huma proprjetarji ta' l-ghalqa fl-inhawi msejhin 'Ta' Buqana' fil-limiti tar-Rabat, Malta, tal-kejl ta' cirka tlett elef metri kwadru (3000m.k.) konfinanti mill-punent ma' Triq ta' Buqana, nofsinhar ma' raba' mqabbla lil Toni Delicata u lvant ma' beni tas-successuri ta' Anglu Fenech, kif ahjar delineata fuq l-annessa pjanta mmarkata dokument X fl-atti tan-Nutar John Spiteri tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu elfejn u wiehed (2001), libera u franka ghad-drittijiet u gustijiet

taghha kollha; kif jidher mill-anness kuntratt dokument VS 1;

Illi fl-espropriazzjoni li ghamel il-Gvern ta’ Malta, fl-Avviz tal-Gvern 695 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta’ Gunju 2004, il-Gvern ha 529 metri kwadri mill-art ta’ l-istess esponenti Victor u Mary Said;

Illi l-kumpens stabbilit skond rapport tal-Perit Carmen V. Sutton ghan-nom tad-Direttur tal-Artijiet huwa ta’ sebgha t’elef u erba’ mitt lira Maltin (Lm7,400) ghall-bicca art ta’ 1727 metri kwadri u ghall-bicca art ta’ l-esponenti Victor u Mary konjugi Said ta’ 529 metri kwadri, il-Perit Carmen Sutton tat valur ta’ elfejn u mitejn lira Maltin (Lm2,200), liema bicca art hija ndikata bhala plot 28B fuq l-istess Avviz tal-Gvern;

Illi l-kumpens indikat mid-Direttur tal-Artijiet mhuwiex gust u ewku fuc-cirkostanzi, stante illi skond l-istima tal-Perit Etienne Magri l-valur tal-proprjeta’ kollha tal-kejl ta’ cirka 3000 metru kwadri tal-konjugi Said (liema proprjeta’ ghandha faccata ta’ 71 metri ghal fuq it-triq, Triq Buqana) jiswa Lm55,000, kif jidher mill-anness rapport maghmul mill-istess perit, tas-sbatax (17) ta’ Novembru 2005, u li qieghed jigi anness bhala dokument VS 2, u ghalhekk il-parti li giet esproprijata mill-Gvern ta’ Malta tiswa mill-anqas tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000);

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jiffissa l-kumpens xieraq dovut lill-esponenti fl-ammont ta’ tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000) bhala kumpens ghax-xiri assolut mill-Gvern ta’ Malta ghal din il-prorjeta’, oltre l-imghax legali mid-data tal-espropriazzjoni kif mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern a tenur tal-Kapitlu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, u dan taht kwalunkwe provvedimenti u direttivi li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu mehtiega fic-cirkostanzi, kif ukoll jekk hemm bzonn bil-hatra ta’ perit noninandi;

Ra r-risposta tal-intimat Direttur tal-Artijiet:

Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors datat 30 ta’ Novembru 2005 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens offrut lilhom mill-awtorita’ kompetenti ta’ elfejn u mitejn lira Maltin (Lm2,200) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta’ bicca art tal-kejl ta’ 529 metri kwadri fir-Rabat, Malta u qeghdin jippretendu illi l-kumpens gust ghandu jkun dak ta’ tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000);

Illi l-esponent qieghed jibqa’ jsostni li l-kumpens gust tal-art huwa dak fuq citat u cioe’ l-ammont ta’ elfejn u mitejn lira Maltin (Lm2,200) u dan skond stima tal-perit arkitett Carmen V. Sutton A&CE li kklassifikat l-art bhala agrikola ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta’ elfejn u mitejn (Lm2,200) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi kif emers mill-provi, din hija kawza proposta mis-sidien ta’ bicca art li sfat esproprijata mill-awtoritajiet li fiha kejl ta’ 529 metri kwadri konsistenti f’art agrikola izda formanti parti minn art akbar. Is-sidien ma accettawx il-kumpens offert ta’ Lm2,200 llum ekwivalenti ghall €5,124.62. Skond ir-rikorrenti, gwidati mill-perit arkitett taghhom, l-bicca art esproprijata ghandha valur ta’ Lm12,000. Jemergi ukoll mill-provi fis-sena 2001 r-rikorrenti kienu xtraw art deskritta bhala “ghalqa” konsistenti f’area ta’ 3000 metri kwadri. Permezz ta’ Avviz Nru 695 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta’ Gunju 2004, l-awtorita’ kienet esproprijat 529 metri kwadri minn din l-art u fi Frar tas-sena 2006 r-rikorrenti dahlu f’konvenju ghall-bejgh 2800 metru kwadru l-art taghhom u ghalhekk l-bicca esproprijata ma kienitx tififorma parti mill-art in vendita.

Dan il-konvenju kien soggett ghall-otteniment ta' permessi u fil-fatt l-att tal-akkwist kien pubblikat fil-5 ta' Frar 2007. L-istess rikorrenti ikkonfermaw illi l-art in mertu qatt ma kienet minnhom mibjugha u dak li trasferew kienet l-art taghhom hlief dik kolpita bl-espropriju. Jemergi ukoll illi fil-mori tal-kawza inhareg permess ta' zvilupp fuq l-art li r-rikorrenti bieghu lil-terzi. Dan il-permess huwa ghal bini ta' *petrol station* f'area li mhix skedata ghal-izvilupp;

Il-periti membri tal-Bord assenjati biex jassistu lic-Chairman, hadu konjizzjoni ta' dan kollu u fil-parti konklussiva tar-relazzjoni taghhom li hija formanti parti minn din id-decizzjoni rellaaw bil-mod segwenti:

Wara li ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikolu 27, huma tal-opinjoni illi il-proprjeta' in kwistjoni ghandh tigi stmata bhala proprjeta' agrikola, u li l-valur tal-istess proprjeta kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissar fl-ammont ta' tminn t'elef u tminn mitt ewro (€8,800);

Wara li sarulhom domandi in eskussjoni, l-periti membri baqghu tal-istess fehma dwar il-valur tal-art minnhom raggunt;

Irid jinghad illi l-pretensjoni tar-rikorrenti li l-art ghandha valur ghaliex tifforma parti minn art akbar hija destinata li tfalli u dan ghaliex dak li kien mehtieg mill-awtorita' ghat-twessiegh tat-triq kien biss il-529 metru kwadru minnha. Anke l-fatt illi din kellha faccata mat-triq ma jfisser xejn ghaliex l-Kap 88 llum huwa car dwar dak li ghandu jkun materjalment relevanti ghal valutazzjoni u cioe jekk art tinsabx fl-iskema tal-bini jew le, u huwa pacifiku li din l-arti hija wahda agrikola u mhux fabrikabbli. Il-fatt illi fuq il-parti rimarrenti tal-art hareg permess tal-bini ukoll huwa immaterjali ghaliex l-art kienet espropprijata tlett snin qabel biss r-rikorrenti bieghu r-rimarrenti art lil terzi bil-kondizzjoni ta' otteniment tal-permessi. Kien ikun ferm differenti li kieku l-espropriju sar wara li inhareg l-permess ghal zvilupp. Din il-bicca art kienet u baqghet art agrikola u ghalhekk il-periti membri huma korretti f'dan l-aspett.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti kwantu diretta sabiex jiffissa l-kumpens gust ghat-tehid ta' din l-art u ghalhekk qieghed jiffissa l-valur ta' €8,800 ghat-tehid tal-art in mertu bhala art agrikola oltre l-imghax 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---------------------------------