MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 25/2007/1

Anthony Zammit (ID 119352M)

vs

Direttur ta' l-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrent Anthony Zammit li jghid:

Illi b'ittra ufficjali tal-25 t'April, 2007 (Kopja Dok A) fejn l-intimat ghall-finijiet u effetti ta' l-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap.88 tal-Ligijiet ta' Malta) irrefera lill-esponenti ghall-Avviz tal-Gvern numru 144 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Frar, 2007, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art fiz-Zurrieq tal-kejl ta' madwar sitta u tmenin (86) metru kwadru li tmiss mill-Grigal u mill-majjistral ma' beni ta' Anthony Zammit u mill-Lbic ma' triq pubblika jew rjieh verjuri ghal liema art l-awtorita'

kompetenti qeghda toffri l-kumpens ghax-xiri assolut ta' l-istess bicca art, is-somma ta' ghoxrin elf, mitejn u tnejn u sebghin Lira Maltija (Lm20,272) u dan skond l-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz numru 145 liema stima saret mill-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE li klassifika l-art bhal fabbrikabbli u dan ai termini tal-Kap. 88 fuq imsemmi;

Illi r-rikorrenti jrid jikkontesta l-ammont lilu offert bhal kumpens billi dan mhux adegwat u ma jirriflettix il-valur ta' l-istess proprjeta' skond il-ligi;

Illi r-rikorrenti jippretendi li l-kumpens gust ghall-istess proprjeta' lilu appartenenti huwa ta' sebgha u erbghin elf u tlett mitt Lira Maltija (Lm47,300) skond stima maghmula mill-Perit Arkitett Robert Musumeci datata 30 t'April, 2007 kopja annessa bhala Dok B;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens ghal proprjeta' fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrenti li qed tigi mill-intimat esproprjata' ghall-uzu pubbliku taht titolu ta' xiri assolut, is-somma ta' sebgha u erbghin elf u tlett mitt Lira Maltija (Lm47,300) u dan flimkien ma' l-imghax kif stabbilit mill-Ligi mid-data li l-istess awtorita' pubblika hadet pussess ta' l-art fuq imsemmija, id-danni sofferti u bl-ispejjez tal-prezenti istanza.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat Direttur ta' l-Artijiet li tghid:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 11 ta' Mejju, 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrent oggezzjona ghall-valur offrut lilu mill-awtorita' kompetenti ta' ghoxrin elf, mitejn u tnejn u sebghin Lira Maltija (Lm20,272) sebgha u erbghin elf, mitejn u wiehed u ghoxrin Euro u sitt centezmi (47,221.06 Euro) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art fiz-Zurrieq tal-kejl ta' cirka 86 metri kwadri liema art giet esproprijata permezz ta' l-Avviz tal-Gvern numru 145 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Frar, 2007

Illi r-rikorrent qed jippretendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilu ghal din il-bicca art ghandu jkun dak ta' sebgha u erbghin elf u tlett mitt Lira Maltija (Lm47,300) mija u ghaxar t'elef, mija u disgha u sebghin Euro u sitta u tletin centezmu (110,179.36 Euro)

Illi l-esponenti qieghed jibqa jsostni illi l-valur gust ghall-art fuq imsemmija ghandu jkun dak ta' ghoxrin elf, mitejn u tnejn u sebghin Lira Maltija (Lm20,272) sebgha u erbghin elf, mitejn u wiehed u ghoxrin Euro u sitt centezmi (47,221.06 Euro) hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-avviz fuq citat, liema valur gie stabbilit mill-Perit Joseph Mizzi li klassifika l-art bhala fabbrikabbli u dan ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponenti qieghed jitlob illi dana l-Onorabbli Bord joghogbu jiffissa l-ammont ta' ghoxrin elf, mitejn u tnejn u sebghin Lira Maltija (Lm20,272) sebgha u erbghin elf, mitejn u wiehed u ghoxrin Euro u sitt centezmi (47,221.06 Euro) bhala kumpens gust illi ghandu jithallas lir-rikorrent ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza sabiex sabiex ikun iffissat il-valur gust ghat-tehid ta' bicca art ghal skop pubbliku minghand il-pussess tar-rikorrenti wara li rrifjuta jaccetta s-somma lilu offerta mill-intimat. Din l-art tinsab gewwa z-Zurrieq u ttiehdet sabiex isir twessiegh ta' Triq Sant'Andrija li kienet gia ffurmata. Fil-fatt l-art affetta mill-esproprju kienet taghmel parti mill-art li fuqha mibnija r-residenza tar-rikorrenti b'dan illi issa l-faccata fuq Triq Sant'Andrija kienet irtirata 'l gewwa proprju ghal fini tat-twessiegh tat-triq. Il-faccata tal-proprjeta' ghandha tul ta' 187 pied,

jigifieri 56.6 metru izda din mhix kollha kienet espropprijata ghaliex sabiex isir it-twessiegh tat-triq kienet rikjest parti fuq il-lemin, jigifieri mertu tar-rikors odjern, u parti ohra fuq ix-xellug mertu tar-rikors 26/2007. Parti ohra li tigi bejn dawn iz-zewg porzjonijiet m'ghandiex konnessjoni la ma dan ir-rikors u anqas ma' dak numru 26/2007 hlief li hija flimkien mal-porzjonijet l-ohra tifforma l-faccata intiera tal-proprjeta' tar-rikorrenti;

Illi din id-decizjoni ghalhekk tirrigwarda l-porzjon art fuq il-lemin li ghandha kejl ta' 86 metru kwadru. Din jehtieg li tinzamm fil-perspettiva taghha ghaliex meta jixhed ir-rikorrenti, jitkellem fuq razzett li kien jinsab fuq l-art, izda dak ir-razzett kien fuq din il-parti li tifforma l-mertu tar-rikors 26/2007 u ghalhekk fuq il-parti in diskussjoni ma kien hemm l-ebda edilizji;

Illi, in konformita' mal-provvedimenti tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, ic-Chairman tal-Bord kien assenja biex jassistuh zewg periti membri u dawn kellhom is-segwenti x'jirrakomandaw fir-relazzjoni taghhom li tinsab formanti parti minn din id-decizzjoni. *"minn kalkoli li ghamilna, ai termini ta' l-Ordinanza ……..qeghdin nistmaw il-valur tal-kumpens fis-somma ta' euros 70,615.00 libera u franka..."*

Illi fix-xhieda tieghu r-rikorrenti ressaq ir-ragunijiet ghaliex dan il-Bord ghandu jakkolji t-talba tieghu biex jinghata l-kumpens minnu pretiz. Huwa ghamel paragun mal-valur li d-dipartiment tal-Artijiet hallas ghall-akkwist ta' art f'Birkirkara u tenna li ghandhu jkun trattat bhal kull cittadin iehor. L-istess referenza ghamel fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu. Pero', u bid-dovut rigward, ma hemm l-ebda xebh bejn l-art tar-rikorrenti u dik minnu msemmija f'Birkirkara (ara kuntratt fol 35 *et seq*) ghaliex dak kien bejgh ta' bini kummercjali u bazement sottopost kif ukoll erba appartamenti residenzjali u ghalhekk il-paragun ma jreggix. Opportunement jinghad wkoll illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, ir-rikorrenti jaghmel referenza ghall-diversi espropriji f'Malta u Ghawdex u jiccita l-offerti maghmula f'Avvizi mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern. Anke hawn, il-Bord ma jistghax ma jikkumentax illi l-ewwel u qabel kollox dawn l-Avvizi setghu tressqu bhala

parti mill-provi u stante li mhux qed jirreferi ghal xi kawzi decizi minn dan il-Bord, certament m'ghandux dan il-Bord ikun tenut li jipproduci hu l-estratti mill-Gazzetti tal-Gvern minnu citati. Di piu', kien jispetta lir-rikorrenti jaghmel dik il-prova misthoqqa sabiex juri l-valuri mhallsa jew offerti lil terzi paragunabbli mal-istess natura u fattispecie tal-art mertu tal-kawza hawn devoluta.

Illi l-periti membri, wara li sarulhom domani in eskussjoni, baqghu tal-istess opinjoni u dan il-Bord ikkonsidra illi l-valur raggunt mill-periti membri tieghu huwa wiehed adegwat;

Illi huwa pacifiku illi l-art in kwistjoni hija wahda fabrikabbli;

Ghalhekk il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrent u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilu ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-porzjon art fiz-Zurrieq kif deskritta fir-rikors promutur, liema art qed hija wahda fabrikabbli fis-somma ta' sebghin elf sitt mija u hmistax-il Euro (€70,615.00) 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---------------------------------