MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-21 ta' Novembru, 2012

Rikors Numru. 33/2007/1

Giovanni u Mary konjugi Cilia
Paolo u Carmena konjugi Cilia
vs
Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid:

Illi r-rikorrent gie nnotifikat illi d-Direttur tal-Artijiet b’referenza ghall-Avviz tal-Gvern numru 501 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sittax (16) ta’ Mejju, 2005 illi huwa jixtieq jixtri b’xiri assolut liberu u frank bicca art gewwa l-Imqabba tal-kejl ta’ 257 metri kwadri li tmiss mal-Grigal ma’ propjeta tal-werrita ta’ Joseph Zahra u ohrajn, mill-Lbic ma’ Triq is-Sejba u mix-Xlokk ma’ propjeta’ ta’ Emanuel Mifsud jew irjieh verjuri ghal liema art l-awtorita’ kompetenti offritilhom il-kumpens ta’ tliet mitt lira Maltin (Lm300.00) ekwivalenti ghal sitt mija u tmienja u disghin Euro u wiehed u tmenin centezmu (Euro 698.81) u dan

skond stima imsemmi fl-imsemmi avviz 501, maghmula mill-Perit Carmen V Sutton A&CE li kklassifiki l-istess art bhala art agrikola.

Illi permezz ta' ittra legali mibghuta mill-atturi rikorrenti l-intimat accetta u rrikonoxxa illi l-art de quo hija proprjeta' taghhom u huma intitolati ghal kumpens gust.

Illi l-art inkwistjoni mhiex art agrikola izda art fabbrikabbli ghaliex tifforma parti integrali ta' barriera tal-franka u r-rikorrenti di professjoni dejjem hadmu fl-imsemmija barriera.

Illi ulterjorment u minghajr pregudizzju l-esponenti kienu infurmaw d-Direttur tal-Artijiet illi mhux biss l-art li tinxtieq tigi trasferita tammonta ghal 20 metru kwadru akbar. Illi l-art li fir-realta ser tittiehed hija ta' mitejn u sebgha u sebghin metri kwadri (277m kwadri) u dan kien gie premess tal-intimat li nonostante ma ta' ebda risposta verifika u wisq anqas awment dovut fil-prezz.

Ghaldaqstant r-rikorrenti ai termini tal-Artikoli tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) jinstabu jitolbu illi jkunu kostretti biss jitrasferixxu l-imsemmija art bil-hlas tal-kumpens ta' ghoxrin elf lira Maltin (Lm20,000) jew l-ekwivalenti fil-munita euro ghal sitta u erbghin elf hames mija u sebgha u tmenin euro u sitta u erbghin centezmu (Euro 46,587.46)

Ra wkoll ir-risposta tad-Direttur ta l-Artijiet li tghid:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 10 ta' Lulju, 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrent oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' tliet mitt Lira Maltin (Lm300.00) ekwivalenti ghall sitt mija, tmienja u disghin Euro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) ghax-xiri assolut bhala liberu u franka ta' bicca art gewwa l-Imqabba tal-kejl ta' 257 liema art giet esprorijata permezz ta' l-Avviz tal-Gvern numru 501 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-sittax (16) ta' Mejju, 2005;

Illi r-rikorrenti fir-rikors fuq imsemmi jghidu illi l-kejl ta' l-art li ser tittiehed ghanda tkun ta' 277 metri kwadri u mhux ta' 257 metri kwadri li giet esprorprijata permezz ta' l-Avviz tal-Gvern numru 501 fuq imemmi u qed jippretendu li l-kumpens gust (ta' 277 metri kwadri) li ghandu jithallas lilhom ghal din il-bicca art ghandu jkun dak ta' ghoxrin elf lira Maltin (Lm20,000) ekwivalenti ghal sitta u erbghin elf, hames mija u sebgha u tmenin euro u sitta u erbghin centemzu (€46,587.46)

Illi l-esponent qieghed jibqa jsostni illi l-kejl ta' l–art imsemmija fl-Avviz fuq imsemmi hija ta' 257 metri kwadri u l-valur gust ghall-art imsemmija ghandu jkun dak ta' tliet mitt Lira Maltin (Lm300.00) ekwivalenti ghal sitt mija, tmienja u disghin Euro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) hekk kif ser jigi ppruvat fil-mort tal-kawza, li huwa dak l-ammont illi hemm imsemmi fl-avviz fuq citat, liema valur gie stabbilit mill-Perit Carmen Sutton li klassifikat l-art bhala agrikola u dan ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' tliet mitt Lira Maltija (Lm300) ekwivalenti ghal sitt mija u tmienja u disghin Euro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) bhala l-kumpens gust illi ghandhom jithallsu lir-rikorrenti ghal esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza sabiex ikun iffissat il-kumpens wara t-tehid ta' art tar-rikorrenti mill-awtoritajiet fuq il-premessa illi l-valur lilhom offerti kien wiehed baxx. L-offerta tal-awtoritajiet kienet ta' Lm300, llum €698.81 ghall-257 metru kwadru u jirrizulta illi l-art hija parti minn barriera li ilha ezawrita mill-1982. Ir-rikorrenti jidrilhom illi l-art tiswa

ferm aktar ghaliex il-barriera tmiss mat-triq u ftit ‘il boghod hemm bini ezistenti u iehor li sar recenti;

Ir-rikorrenti isostnu ukoll illi s-superfici tal-art esproprijata hija ta’ 277 metru kwadru u mhux ta’ 257 kif dikjarat mill-awtoritajiet. Dwar dan, il-Bord ra il-verbal tal-access mizmum mill-periti membri fejn jiddeskrivu l-allegata d-diskrepanza bhala 13-il darba aktar (jigifieri bejn 20 u 277 metru kwadru). Dan huwa evidentement zbaljat ghaliex l-20 metru kwadru hija d-differenza bejn 257 u 277 u mhux l-espropriju per se. Irid jinghad ukoll illi d-differenza hija wahda kjamata mir-rikorrenti u ghalhekk kien jispetta lilhom illi jippruvaw li ttiehdet art f’kejl akbar minn dak li jidher fid-dikjarazzjoni tal-President. Ir-rikorrenti, izda ma ressqux dik il-prova mehtiega sabiex dan il-Bord ikun jista’ jiddeciedi jekk fir-realta’ l-art kellha kejl ta’ 277 metru kwadru u mhux 257 metru kwadru;

Illi l-periti membri assenjati sabiex jassistu lil dan il-Bord irrapurtaw lura b’relazzjoni li tinsab formanti parti minn din id-decizzjoni u kkonkludew li l-kumpens ghat-tehid ta’ din l-art ghandu jkun fil-valur ta’ €24,202.20. Fil-konkluzzjoni taghhom, izda, l-periit membri naqsu milli jiddikjaraw jekk l-art in mertu ghandiex tkun klassifikata bhala wahda agrikola jew wahda tajba ghall-bini u ghalhekk il-Bord ma setghax jghaddi ghas-sentenza stante li dan huwa rekwizit *sine qua non*. Ghalhekk ukoll ic-Chairman tal-Bord kien talab lill-periti membri jiddikjaraw in-natura tal-art u fl-14 ta’ Novembru 2012, il-periti membri konguntement ipprezentaw nota in adempjiment tal-ordni tal-Bord. B’din in-nota, l-periti membri ikkonkludew illi *Jirrizulta illi l-art hija il-barra miz-zona ta’ l-izvilupp delineat fil-Pjan Lokali relattiv w ghalhekk titqies bhala art agrikola. Izda iz-zona m’hijiex tintuza ghall-skopijiet agrikoli izda ghal barriera, kif indikaw l-esponenti fir-relazzjoni taghhom.* Fir-relazzjoni taghhom, il-periti membri qalu illi *“..huma hadu in konsiderazzjoni l-lokalita’, in-natura, u l-estensjoni attwali tal-art esproprijanda w il fatt li intrinsikament l-istess zona fl-inhawi tas-Sejba limiti ta’ l-Imqabba tikkwalifika primarjament bhala art tal-barrieri…”* ;

Illi r-ragunament tal-periti membri huwa zbaljat u ma jistghax ikun abbracjat minn dan il-Bord. Il-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta jiddisponi li ghal fini ta’ kumpens art ghandha titqies jew tajba ghall-bini jew agrikola. L-artikolu 18 (2) imbaghad jipprovdi illi anke jekk art tkun tajba ghal bini, ghandu jittiehed kont tal-uzu jew zvilupp li jista’ jsir fuqha. Issa din il-barriera mhix wahda funzjonanti ghaliex kif xehed Paul Cilia stess, huma baqghu ihaffru fiha sal-1982. Il-fatt illi l-art tinsab f’zona tal-barrieri ma tirrendix din l-art bhala wahda tajba ghal-bini ghaliex kif jiddisponi l-artikolu 18(1) tal-Kap 88, art titqies li tkun art tajba ghal-bini jekk tkun tinsab gewwa l-limiti ta’ skema ta’ bini approvat fi Pjan ta’ Zvilupp. Il-periti membri ikkonfermaw illi l-art hija wahda agrikola u ghalhekk l-valur minnhom raggunt huwa wiehed li ma jsib l-ebda sostenn la fil-ligi u anqas fid-decizjonijiet precedenti ta’ dan il-Bord. Setgha kien il-kaz illi fuq din l-art inhareg permess ta’ zvilupp jew permess iehor sabiex tintuza bhala *landfill site* izda dan mhux il-kaz.

Il-valutazzjoni raggunta mill-periti membri hija ekwivalenti ghall-€94 kull metru kwadru. Dan jikkontrasta ferm mal-parir moghti mill-istess periti membri fil-kaz Rikors 15/2007 deciz 7.11.2012 fejn iffissaw valur ta’ art agrikola f’Ghawdex bir-rata ta’ €10.38 kull metru kwadru. Issa fir-rikors 18/2008 deciz 31.10.12 l-Bord irraguna illi mill-esperjenza tieghu bhala Bord, r-rata ta’ art agrikola tlahhaq massimu ta’ €22. Tajjeb li per ezemplari ssir referenza ghar-Rikors 10/2007 u dak 10/2009 decizi minn dan il-Bord fejn fl-ewwel rikors is-sidien inghataw kumpens ta’ €15 kull metru kwadru ghat tehid ta’ art agrikola f’Ghawdex u kumpens ta’ €39 ghall-art agrikola fil-Kalkara t-tnejn decizi fit-3 t’Ottubru 2012. Ic-Chairman tal-Bord ghalhekk ma jistghax jikkondividi l-konkluzzjoni tal-periti membri u ghalhekk ser jghaddi biex jiffissa l-kumpens bir-rata ta’ €25 kull metru kwadru jigifieri fil-valur ta’ €6425.00;

Illi ghalhekk il-Bord qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghax-xiri assolut, bhala libera u franka, bicca art gewwa l-Imqabba tal-kejl ta’ 257 metri kwadri li tmiss mal-Grigal ma’ propjeta tal-werrieta ta’ Joseph Zahra u ohrajn,

mill-Lbic ma’ Triq is-Sejba u mix-Xlokk ma’ proprjeta’ ta’ Emanuel Mifsud jew irjieh verjuri, liema art qed tkun dikjarata bhala agrikola, fl-ammont ta’ sitt elef erba mija hamsa u ghoxrin ewro (€6,425.00) 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--------------------------------