MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2013

Rikors Numru. 22/2005/1

Ignatius u Carmela konjugi Debono, Joseph u Carmela konjugi Debono, Moses u Giovanna konjugi Debono, Theodora u Philip konjugi Micallef

vs

Direttur tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk

Illi b'att gudizzjarju datat 6 ta' Novembru 2007 notifikata fuq ir-rikorrenti fid-9 ta' Novembru 2007 l-intimat ghall-finijiet u effetti kollha tal-artikolu 22 tal-Ordinanza tal-Akkwist tal-Artijiet ghall-skopijiet pubblici irreferihom ghall-Avviz tal-Gvern nru 889 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-9 t'Awissu 2004 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f'Haz-Zebbug Malta tal-kejl ta' madwar 910 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq pubblika,

min-Nofsinhar ma' proprjta' ta' Joseph Bonnici u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Joseph jew irjieh verjuri u li ghal din l-art, l-intimat offra lir-rikorrenti bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' l-istess proprjeta s-somma ta' tlieta u tletin elf lira Maltija (Lm33,000) u dan skond stima tal-Perit Arkitett Carmen V. Sutton A&CE li kklassifikat l-art bhala fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, liema kumpens triq tinqasam bejn ir-rikorrenti u ohrajn kull wiehed skond sehmu.

Illi r-rikorrenti huma whud mill-persuni notifikati permezz ta' l-att u jridu jikkontestaw l-ammont lilhom offert bhala kumpens billi dan mhux adegwat u ma jirriflettiex il-valur tal-istess proprjeta skond il-ligi;

Illi r-rikorrenti jippretendu li l-kumpens gust ghall-istess proprjeta' lilha appartenenti huwa ta' hames mitt lira Maltija l-metru kwadru ossia erba mija u hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm455,000) ghas-sit kollu kif deskritt u dan billi l-art f'dik l-inhawi qeghda tigi trasferita b'trati simili u sahansitra anke l-awtorita' pubblika stess kienet involuta f'kuntratti fejn il-prezz kien kif pretiz mir-rikorrenti;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dna l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens ghall-proprjeta' fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrenti li qed tigi mill-intimat espropprijata ghall-uzu pubblika taht titolata' xiri assolut s-somma ta' erba mija u hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm455,000) u dan flimkien ma' l-imghax kif stabbilit mil-ligi mid-data li l-istess Awtorita' Pubblika hadet pussess tal-art fuq imsemmija u bl-ispejjes tal-prezenti istanza;

Bl-ispejjes;

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

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 28 ta' Novembru 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill-awtorita' kompetenti ta' tnejn u sebghin elf sitt mija u sitta u disghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€72,696.48)

ekwivalenti ghal wiehed u tletin elf mitejn u tmien liri Maltin u sittin centezmu (Lm31,208.60) ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-utitle dominju perpetwu ta’ bicca art f’Haz-Zebbug Malta ’ tal-kejl ta’ madwar 910 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana ma’ Triq pubblika, min-Nofsinhar ma’ proprjta’ ta’ Joseph Bonnici u mill-Punent ma’ proprjeta’ ta’ Joseph Chircop jew irjieh verjuri u jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta’ miljun disgha u hamsin elf tmien mija u erba’ u sittin Euro u disghin centezmu (€1,059,864.90) ekwivalenti ghal erba’ mija u hamsa u hamsin elf lira Maltin (Lm455,000);

Illi l-esponent qieghed jibqa’ isostni l-valur gust ghall-porzjona tal-art tar-rikorrenti hawn fuq citat u cioe l-ammont ta’ tnejn u sebghin elf sitt mija u sitta u disghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€72,696.48) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Carmen V. Sutton li kklassifikat l-art bhala fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jibqa’ jsostni bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta’ tnejn u sebghin elf sitt mija u sitta u disghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€72,696.48) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-porzjon art fuq imsemmija;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza proposta minn uhud mis-sidien espropprijati ta’ bicca art fabrikabbli f’Haz Zebbug, Malta wara li ma accettawx l-valur offert mill-awtoritajiet ghal dan it-tehid. L-art in kwistjoni fiha kejl ta’ 910 metru kwadru u huwa terren komuni bejn il-partijiet illi din tinsab fl-iskema tal-bini. Filwaqt illi l-intimat qed joffri s-somma ta’ Lm33,000, ir-rikorrenti jsostnu illi l-valur tal-art huwa ta’ Lm455,000 ghall-intier u kien ghalhekk illi saret din il-kawza;

Illi in sostenn tat-talba taghhom, r-rikorrenti ressqu stima maghmula minn perit arkittett li bbaza l-valutazzjoni tieghu fuq akkwisti ohra maghmula mill-awtorita', senjatament l-Avviz li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-25 ta' Jannar 2005 dwar esproprijazzjoni ta' art fil-vicinanzi li kienet stmata bir-rata ta' Lm481.00 kull metru kwadru. Fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Novembru 2004, l-Gvern kien qed joffri sewg siti ghall-bejgh f'Imdina Road Zebbug bil-valur ta' Lm500 kull metru kwadru;

Illi c-Chairman tal-Bord kien assenja tnejn mill-periti membri fuq il-lista sabiex jassistuh f'din il-materja. L-istess periti membri waslu ghall-konkluzzjoni illi a tenur tal-artikolu 18 u 18A tal-Kap 88, l-art in mertu ghandha valur ta' €182,000.00 fir-relazzjoni taghhom hija formanti parti minn dawn l-atti. Ir-rikorrenti pprezentaw diversi domandi lill-periti membri meta awtorizzati jeskutaw l-istess minn dana l-Bord. Il-periti membri, mistoqsija fost domandi ohra dwar din il-valutazzjoni minkejja dokumenti esebiti li juru valur oghla ta' artijiet fil-vicinanzi u anke kontigwi, baqghu tal-istess fehma dwar il-valur minnhom raggunt;

Ikkunsidra ukoll illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti ghamlu referenza ghall-istima maghmula mill-Perit Joseph Mizzi f'espropriju mertu tar-Rikors 41/2007 dwar art li parti minnha hija inkluza fir-rikors odjern fejn il-valur offert kien ta' hames darbiet aktar minn dak odjern. Ir-rikorrenti ghamlu referenza ukoll ghall-sentenzi precedenti ta' dan il-Bord senjatament Rikors 11/2005, 12/2005 u 14/2005 dwar artijiet kontigwi ghal dik fir-rikors odjern b'wahda minnhom esproprijata proprju permezz ta' avviz bl-istess data. Ezaminati dawn is-sentenzi, jemergi s-segwenti: Fir-rikors 11/2005 deciz fis-17 ta' Jannar 2008, inghata kumpens ta' €161,006.03 dwar 144 metri kwadri mill-intier ta' 705 mk jigifieri €1118.09 kull metru kwadru; Fir-rikors 12/2005, l-esproprijat inghata kumpens ta' €282,879 dwar 253 metri kwadri mill-intier tal-istess 705 m.k. igiefieri €1118.09 kull metru kwadru; Fir-rikors 14/2005 kien inghata kumpens ta' €197.996.73 dwar 178 metri kwadri mill-intier ta' 705 m.k. jigifieri €1118.09 ukoll

kull metru kwadru. Dawn it-tlett rikors jirriferu ghall-istess art fejn kull ko-propretarju ghamel rikors separat. Fil-kaz odjern, Il-periti membri walsu ghall-konkluzzjoni illi l-valur ta’ l-art huwa ta’ €200 kull metru kwadru.

Illi mis-sentenzi appena msemmija huwa immedjatament evidenti illi hemm differenza sostanzjali bejn il-kumpens moghti u dak li qed jipproponu l-periti membri fir-rikors odjern. Tajjeb illi jkun senjalat, izda, illi fir-risposti in eskussjoni, l-periti membri wiegbu illi l-istima saret a bazi tal-fatt illi l-art kienet intiza ghal formazzjoni jew twessiegh ta’ toroq. Issa, l-ligi tikkonsidra l-Bord bhala debitament kostitwit meta jkun kompost mic-Chairman u zewg membri maghzula minn fost lista ta’ periti arkitetti ai termini tal-artikolu 23(4) u 25(3) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta. Huwa minnu wkoll illi l-artikolu 25(5) imbaghad jipprovdi li c-Chariman ghandu jiddeciedi l-kaz huwa stess wara li jikkonsidra bir-reqqa r-relazzjoni tal-periti membri, izda, dak li qed jitolbu r-rikorrenti fir-rejalta’ hu li c-Chairman jiskarta l-opinjoni teknika tal-periti membri u jiffissa valur li jekkwipari ghall-aktar minn sitt darbiet dak raggunt mill-periti membri tieghu. Hija l-fehma konsiderata ta’ dan il-Bord li l-ligi la intiza sabiex isir dan u lanqas huwa fil-kompitu tac-Chairman jasal biex jissostitwixxi l-opinjoni teknika tal-membri b’dik tieghu inniffsu meta d-differenza fil-valur hija daqstant qawwija. Il-periti membri inghataw bizzejjed informazzjoni u referenzi sabiex ikunu f’posizzjoni li jvarjaw id-decizjoni taghhom meta sarulhom domandi in eskussjoni u minkejja dan, baqghu tal-istess fehma, ghar-ragunijiet minnhom maghrufa. Fl-istess waqt, meta jsir paragun bejn sentenza u ohra, jehtieg li jkunu diskussi l-parametri kollha ta’ dawk il-kawzi u mhux biss il-valur ahhari. Ic-cirkostanzi kollha, bhall-qies, access, konfigurazzjoni, potenzjal u parametri ohra huma dejjem fatti importanti biex jiddistingi jew jikkompara art ma’ ohra, u f’dan il-kaz, l-uniku parametru li kien invokat kien il-prossimita’ tal-artijiet;

Illi huwa minnu illi kien hemm kaz singolari fejn ic-Chairman tal-Bord ghazel illi jaghti kumpens f’valur aktar minn dak raggunt mill-periti membri, izda f’ammont insinjifikanti billi arrotonda c-cifra minhabba dewmien

esagerat fil-proceduri sia min-naha tal-Kummissarju tal-Art kif ukoll min-naha tal-istess Bord u dan in linea mad-decizzjoni tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Schembri and others -vs- Malta deciza fl-10 ta' Novembru 2009. Madankollu, r-rikorrenti qeghdin jitolbu, kif gia inghad, li l-Bord jakkorda kumpens ta' hames darbiet aktar minn dak propost mill-periti membri tieghu, u dan mhux ser ikun il-kaz;

Ghal dawn il-motivi, c-Chairman tal-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadotta l-valur kif iffissat mill-periti membri tieghu u konsegwentement qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti b'dan illi qed jiffissa l-valur ta' kumpens lilhom dovut ghax-xiri assolut tal-art fabrikabbli kif deskritta fir-rikors promutur fl-ammont ta' €182,000.00 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-------------------------------