MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-10 ta' April, 2013

Rikors Numru. 13/2010

Anna Bonello (ID 317836M)
Francis Bonello (ID 658757M)

vs

Direttur ta' l-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti huma propjetarji tal-fond numru tlieta u ghoxrin (23), fi Triq Sant'Andrija, is-Swieqi, li huwa tal-kejl ta' madwar mija u sebgha u tmenin (187) metri kwadri, li jidher immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta PD 2009_106. Dana l-fond gie mehud mid-Direttur ta' l-Artijiet in forza ta' Avviz numru 435, ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 t'April, 2010, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank.

Illi l-kumpens stabbilit mill-Perit Michael Schembri jammonta ghal mitejn u ghoxrin elf euro (€220,000).

Illi l-kumpens indikat mid-Direttur ta' l-Artijiet ma huwiex ekwu u gust stante illi huwa iktar baxx mill-prezz tas-suq ta' propjeta' f'dawk l-inhawi, u dan kif certifikat mill-Perit William Lewis (Dok A). Il-pretensjoni ta' l-esponenti fil-fatt hija li art bhal dik inkwistjoni tiswa mitejn u hamsin elf Euro (€250,000).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti bil-qima jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-kumpens dovut lilhom ghat-tehid forzat b'xiri assolut tal-fond numru tlieta w ghoxrin (23), fi Triq Sant'Andrija, is-Swieqi, li huwa tal-kejl ta' madwar mija u sebgha u tmenin (187) metri kwadri, li jidher immarkat bil-kulur ahmar fuq il-pjanta PD 2009_106, fl-ammont ta' mitejn u hamsin elf Euro (€250,000) oltre l-imghaxijiet legali, u dana a tenur tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana taht kull ordni u provvediment iehor li l-Bord jidhirlu xierqa u opportuni.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 26 ta' Mejju 2010 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilu offrut mill-awtorita' kompetenti, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fond numru 23 fi Triq Sant'Andrija, is-Swieqi, ta' mitejn u ghoxrin elf Euro (€220,000.00.) tal-kejl ta' madwar 187 metri kwadri u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u hamsin elf Euro.

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-fond fuq imsemmi huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' mitejn u ghoxrin elf Euro (€220,000.00) u dan skond l-Avviz Nru. 435 u l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A&CE fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' April, 2010.

Ghaldaqstant l-esponen t qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' mitejn u

ghoxrin elf Euro (€220,000.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-fond fuq imsemmi.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza proposta mis-sidien ta' bicca art esproprijata mill-Awtoritajiet ghall-skopijiet pubblici senjatament sabiex ikun iffissat il-kumpens gust ghal dan it-tehid wara li s-sidien irrifjutaw il-kumpens lilhom offert fuq il-premessa li huwa wiehed baxx;

Illi permezz ta' avviz fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 t'April 2010, kienet esproprijata l-art tar-rikorrenti konsistenti f'kejl ta' 187 metri kwadri liema art tinsab fi Triq Sant'Andrija, is-Swieqi u li ghalija kien offert kumpens ta' €220,000.00. Ir-rikorrenti rrifjutaw dan il-kumpens ghaliex fil-fehma taghhom u fuq parir moghti lilhom, l-art kellha valur ta' €250,000.00. Ir-rikorrent Francis Bonello xehed illi fis-sena 2010 kien offert is-somma ta' Lm150,000.00 ghall-bejgh ta' din l-art. Huwa fill-fatt kien applika mal-MEPA sabiex jizviluppa din l-art, li tinsab fl-iskema tal-bini, billi tkun kostruita' *semi detached villa* minflok il-bini ezistenti. Din l-applikazzjoni, izda, kienet rifjutata wara oggezzjoni mill-Awtorita' Dwar it-Trasport peress illi l-izvilupp tal-art kien ikun ta xkiel ghat-twessiegh futur tat-triq taht it-Ten-T project. Ghal din l-applikazzjoni, r-rikorrenti kienu hallsu t-tariffi dovuti u kienu ingaggaw ukoll perit arkitett naturalment bi spejjez relattivi kif jixhdu id-dokumenti esebiti;

Il-perit arkitett tar-rikorrenti xehed kif wasal ghall-konkluzzjoni dwar il-valur tal-art minnu suggerit u kkonferma li kienet saret applikazzjoni ghall-zvilupp skond kif ddeskriva l-istess rikorrent u ta ukoll r-raguni ta' rifjut. Ir-rikorrenti ressaq bhala xhieda ukoll lil certu Patrick Xuereb li hejja rapport ta' stima tal-art in kwistjoni fl-valur ta' €260,000.00 pero' dan il-valur jirrifletti d-data tal-valutazzjoni, jigifieri l-1 t'Ottubru 2012 mhux id-data tal-

espropriju jew ahjar in-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali;

Il-Perit Michael Schembri li hejja l-valutazzjoni fuq inkarigu tal-Awtorita' xehed illi meta hejja l-istima ma ltaqa' ma' l-ebda applikazzjoni mal-MEPA ghall-izvilupp ta' din l-art. Evidentement, jidher li din l-applikazzjoni kienet sfuggiet lil dan ix-xhud ghaliex dan kien debitament pruvat mir-rikorrenti. Jista' b'hekk jaghti l-kaz illi l-art ghandha valur aktar minn dak offert mill-Awtorita' izda li hu terren komuni zgur hu l-fatt li l-art tinsab fl-iskema tal-bini u hija ghalhekk tajba ghal-bini;

Illi bhal f'kull kaz iehor, dan il-Bord kien jehtieglu assistenza esperta u ghalhekk assenja sabiex jassistuh lil-tnejn mill-periti membri tieghu li wara li hadu konjizzjoni tal-fatti u x-xhieda kollha tal-kaz, irrelataw illi wara li raw b'mod partikolari l-artikoli 18 u 18A tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta u wara li kkunsidraw il-lokalita' tal-art, huma tal-fehma illi l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jkun iffissat fis-somma ta' mitejn u tletin elf ewro (€230,000.00);

Illi l-partijiet rrinunzjaw ghad-dritt ta' domandi in eskussjoni. Jidher illi l-offerta tal-Awtorita' hija vicin il-pretensjoni tar-rikorrenti u dan jawgura tajjeb ghall-kawzi futuri anke minhabba l-fatt illi r-rikorrenti kienu realistici fit-talbiet taghhom u l-Bord jawgura li kull tehid ikun offert kumpens li iqarreb sew ghall-valur rejali tal-proprjeta'. Wara kollox, meta offerta ssir a bazi ta' parir ta' perit arkitett huwa inkoncepibbli hafna drabi kif perit arkiett iehor ghandu jkun ta' opinjoni djametrikament opposta bhalma gara sa issa f'diversi u diversi kawzi ohra meta jkun hemm qbil dwar l-entita' u l-funzjoni tal-art. Il-Bord fil-fatt ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadotta il-konkluzzjoni tal-periti membri tieghu;

Ghalhekk il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-fond numru tlieta u ghoxrin (23), fi Triq Sant'Andrija, is-Swieqi, tal-kejl ta' madwar mija u sebgha u tmenin (187) metri kwadri, li jidher immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta PD 2009_106 liema art qed

tkun dikjarata fabrikabbli u dan fil-valur ta’ mitejn u tletin elf euro (€230,000.00) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differrenza fl-ammont offrut mill-awtorita’ kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------