MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-17 ta' April, 2013

Rikors Numru. 18/2010

Spiltz Company Limited (C-27704)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur;

Illi l-esponenti giet notifikata b'att gudizzjarju datata 15 ta' Gunju, 2010, kopja Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilha s-somma ta' mija u tmien t'elef u tlettax il-Euro (€108,013.00) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni art il-Kalkara, markata bl-ittra A, propjeta taghha tal-kejl ta' circa 410m² skond l-istima tal-Perit Frederick Valentino annessa mal-imsemmiaj att gudizzjarju bhala Dok B u skond id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Numru 182, Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2007, u konsiderata bhala art fabbrikabbli.

Illi l-esponenti m'hiex qeghda taqbel mal-kejl indikat u m'hiex qeghda taccetta l-kumpen offrut lilha.

Illi l-kejl tal-porzjoni esproprijata hija skond il-Perit Veronica Bonavia ta' 570m² kif jidher mis-survey anness mac-certifikat tal-istess Perit Bonavia hawn anness bhala Dok C u l-valur ta' dina l-porzjoni hija ta' erba' mija u hames t'elef Euro (€405,000.00) skond l-istess certifikat, liema figura l-esponenti qeghda tindika bhala t-talba taghha ghal kumpens.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi l-kejl tal-porzjoni esproprijata u jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilha u jaghti dawk il-provvedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi s-socjeta' attrici adiet lil dan il-Bord b'talba sabiex ikun iffissat il-kumpens gust dovut lilha ghall-espropriju ta' porzzjon art fil-Kalkara wara li l-kumpens offert mill-intimat Kummissarju tal-Art kien meqjus minnha bhala inadegwat;

Illi l-kwistjonijiet li jirrikjedu decizzjoni minn dan il-Bord huma tlieta, jigifieri dik dwar jekk l-art kollha hix tajba ghall-bini jew parti minnha, dik dwar il-kejl taghha u l-kumpens li ghandu jithallas. L-intimat isostni illi l-art hija in parti tajba ghall-bini u fil-maggor parti taghha hija agrikola filwaqt illi s-socjeta' rikorrenti tinsisti li hi kollha fabrikabbli. It-tieni kwistjoni hi dwar il-kejl taghha, senjatament ghaliex l-intimat indika li l-espropriju jirrigwarda l-area ta' 410 metri kwadri waqt illi s-socjeta rikorrenti tikkontendi li it-tehid hu ta' 570 metri kwadri. It-tielet u l-ahhar haga li l-partijiet mhumiex jaqblu dwarha tikkoncerna l-ammont li ghandha tithallas bhala kumpens;

Is-socjeta' rikorrenti qed tibbaza l-pretensjonijiet taghha fuq il-parir moghti lilha mill-perit arkitett taghha li tteni li l-art ghandha kejl ta' 570 metri kwadri u li hija akkluza fil-Grand Harbour Local Plan fejn parti minnha hija destinata bhal *business park* u parti ohra bhala ir-"Rinella Recreational Area". L-istess perit hi tal-fehma illi l-area tal-art esproprijata hija 160 metru kwadru aktar minn dak indikat u li l-valur li ghandha l-art fl-intier taghha huwa ta' €405,000 u mhux ta' €108,013 kif offert u dan bazat fuq ezami komparattiv ta' artijiet ohra ta' natura industrijali u kummercjali fl-inhawi ta' Hal-Luqa u bnadi ohra tenut kont li art fix-Xghajra ghandha valur anqas minn art f'postijiet ohra. Il-provi tas-socjeta' rikorrenti ghalhekk kienu jistirehu unikament fuq id-deposizzjoni ta' din ix-xhud;

Il-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistuh, izda, meta rrelataw fuq din il-materja kellhom opinjoni divergenti dwar it-tlett aspetti tat-talbiet rikorrenti. Kwantu ghall.-kejl tal-art, il-periti membri ikkonkludew illi filwaqt illi jaqblu li s-superfici tal-art esproprijata huwa akbar minn dak dikjarat fid-Dikjarazzjoni tal-President, l-ammont totali huwa ta' 511 metri kwadri u mhux 570 metri kwadri. Inoltre hija parti zghira mill-art li hija fabrikabbli u senjatament fl-ammont ta' 40 metru kwadru li tinsab destinata bhala Ricasoli Industrial Estate taht MEPA Policy GK20 u disenjata bhala triq ghall-istess Estate. Il-periti membri ghalhekk ikkonkludew illi l-kumplament tal-art jinsab barra mill-iskema tal-bini. F'dawn il-parametri, l-periti membri irrakkomandaw kumpens fl-ammont ta' €140,000.00;

Illi sussegwenti l-prezentata tar-rapport tal-periti membri, s-socjeta' rikorrenti rriduciet it-talba taghha ghall-kumpens ta' €363,000.00 biex tirrispekkja art bil-kejl ta' 511 metri kwadri minflok dak inizzjalment pretiz;

Illi wara diversi domandi in eskussjoni indirizzati lill-periti membri ta' dan il-Bord, l-istess membri taw ir-ragunijiet taghhom ghaliex qeghdin jikkunsidraw l-art bhala fabbrikabli in parti u barra mill-iskema tal-bini fil-maggior parti taghha u esebew estratt mill-Grand Harbour Local Plan GK12 Kalkara Waterfront Opportunity Area. Wara dawn id-domandi, l-periti membri baqghu tal-istess

konvinzjoni fil-konkluzzjonijiet taghhom. Issa hija l-fehma tal-Bord, illi bhal f'kull kawza ohra, jispetta lil min jallega sabiex jipprova l-fehma tieghu u b'mod partikulari ghall-kaz in dizamina, kien jinkombi lis-socjeta' rikorrenti tressaq argumenti u provi li l-*policy* su riferit jiddestina l-art bhala wahda fabrikabbli fl-intier taghha. Altimenti, dan il-Bord, kif ser jaghmel, ma ghandu l-ebda raguni ghaliex ma jaddottax il-konkluzzjonijiet tal-periti membri tieghu;

Ghalhekk il-Bord qieghed jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti limitatament kif gej, jigifieri qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilha u ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-art fil-Kalkara, kif ahjar deskritta fir-rikors promutur, liema art hija in parti tajba ghall-bini u in parti agrikola bil-kejl totali ta' 511 metri kwadri u dan fl-ammont ta' mija u erbghin elf euro (€140,000.00) 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 stabbilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

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