MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-22 ta' Mejju, 2013

Rikors Numru. 20/2010

Joseph Abela (ID 728450M) u martu Pauline Abela (ID 788949M) u Angelo Zahra (ID751849M) u martu Maria Victoria sive Vicotria Zahra (ID 711053M)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Illum 22 ta' Mejju 2013

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz tal-avviz tal-gvern numru 701 mahrug u pubblikat fil-harga tal-gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju 2010, l-intimat iddikjara illi l-art fil-Gharghur tal-kejl ta' madwar 547 metru kwadru, li tmiss mill-Majjistral u mil-Lbic ma' Triq l-Indipendenza u mix-Xlokk ma' proprjeta' tal-Gvern Civili jew irjieh verjuri hija mehtiega mill-

Awtorita' kompetenti ghal skop pubbliku (avviz anness u immarkat bhala Dok 1);

Illi din l-art hija murija fuq l-istess avviz bil-kulur ahmar fuq pjanta P.D. Nru. 2009_595 u skond l-istima tal-Perit Fred H. Valentino A.&C.E. ukoll annessa ma' l-istess avviz, din l-art giet stmata li ghandha valur ta' sitt elef erba' mija u disgha u ghoxrin Euro u seba centezmi (€6429.07); - Pjanta annessa u immarkata bhala Dok 1b.

Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 20 t'Awwissu, 2010 li kopja tieghu qeghdha tigi annessa u mmarkata bhala Dok 2, li bis-sahha tieghu l-intimat offra lil esponenti is-somma ta' sitt elef erba' mija u disgha u ghoxrin Euro u seba centezmi (€6429.07) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-istess art imsemmija fuq;

Illi l-art inkwistjoni tiswa hafna aktar minn hekk;

Illi fl-istima tieghu il-perit Fred H. Valentino jiddikjara li l-art espropjata tikkwalifika bhala art agrikola meta fil-fatt din hija art fabbrikabbli u infatti il-Gvern ghadda triq minn fuqha;

Illi ukoll mhuwiex korrett l-avviz fejn fl-irjiehat jiddikjara li l-art inkwistjoni tmiss ma' Triq Indipendenza ghaliex fil-fatt l-art innifisha hija Triq Indipendenza;

Illi de facto l-awtoritajiet hadu din l-art iktar minn ghoxrin sena ilu u minn fuqha ghaddew triq (Triq Indipendenza) li ilha tintuza ghal madwar ghoxrin snea u dan minghajr qatt ma ta' jew offra xi forma ta' kumpens lill-esponenti u minghajr qatt ma hallas ebda interessi minn dakinhar li de facto espropja l-art tal-esponenti;

Illi skond l-artiklu 12(3) tal-kap 88 tal-ligijiet ta' Malta ghandhom jithallsu l-interessi minn meta ittiehdet l-art de facto mill-awtoritajiet sa meta jsir il-bejgh assolut tal-propjeta;

Illi ghal dawn ir-ragunijiet premessi hawn fuq, l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw din l-offerta ta' €6429.07 u minflok jitolbu is-somma ta' mitejn u disghin elf Euro (€290,000) jew somma verjuri u dan skont l-istima tal-Perit Mark John Scicluna – liema stima qed tigi annessa u immarkata bhaal Dok 3;

Ghaldaqstant, l-esponenti qeghdin umilment u bir-rispett jitolbu li dan il-Bord joghgbu jikkundanna lill-intimat;

1. Ihallashom l-ammont ta' mitejn u disghin elf euro €290,000 kif gie stabbilit li tiswa l-art inkwistjoni gewwa l-Gharghur u dan skont l-istimi tal-Periti Mark John Scicluna jew ihallashom dik is-somma verjuri kif jiddeciedi dan il-Bord;

2. Jiddetermina l-ammont ta' interessi dovuti sa minn meta l-art giet de facto esproprjata mill-Awtoritajiet sad-data tal-bejgh assolut u dan ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lil intimat ihallas l-ammont dovut kif deciz mill-Bord.

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimat fejn tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 28 ta' Settembru, 2010 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' sitt elf, erba' mija u disgha u ghoxrin Euro (€6,429.07) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Gharghur tal-kejl ta' madwar 547 metri kwadri, u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u disghin elf Euro (€290,000) ghall-art hawn fuq imsemmija, immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta tad-Dipartiment tal-Artijiet bin-numru P.D. 2009_595, fl-Avviz Nru 701 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Lulju, 2010, hawn anness u mmarkat Dok. KA 1.

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art ghall-art fuq imsemmija, huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' elf, erba' mija disgha u ghoxrin Euro (€6,429.07) u dan skont l-istima tal-Perit Aritett Fred. H. Valentino A. & C.E., hawn annessa u mmarkata Dok KA

2, li klassifika l-art bhala art agrikola skond l-iskema tal-Ippjanar tal-MEPA, hawn annessa u mmarkata Dok KA 3 u skond l-artikolu 18(1) tal-Kap. 88;

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta’ sitt elef, erba’ mija disgha u ghoxrin Euro (€6,429.07) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza proposta fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta’ Malta minn sidien li kellhom art esproprijata mill-Awtoritajiet u li rrifjutaw l-kumpens lilhom offert fuq il-premessa illi l-istess kumpens kien wiehed baxx u ghalhekk mhux accettabbli. L-art in kwisjtoni ghandha kejl ta’ cirka 547 metru kwadru u tinsab gewwa l-Gharghur. Ghalkemm dan huwa terren komuni bejn il-partijiet, r-rikorrenti ma jaqblux mal-intimat li, fuq parir tal-perit arkitett tieghu, klassifika l-art bhala wahda agrikola tant li jtennu li l-art hija wahda fabrikabbli;

Illi in sostenn tal-aspettativa taghhom, r-rikorrenti ressqu bhala prova, certifikat mhejji mill-perit arkitett taghhom (fol 25) li jghid: “*After considering factors including but not limited to location and size of land, the land in caption has a valur of c. €290,000*). Kif inhu evidenti, din id-dikjarrazzjoni mhix motivata b’ragunijiet li wasslu ghal valutazzjoni. Ir-rikorrenti izda, ressqu lill-perit taghhom biex jixhed quddiem dan il-Bord fejn imbaghad l-istess perit xehed li bbaza l-valutazzjoni tieghu fuq valuri ghall-area ta’ Mdina Road, Zebbug u l-valutazzjoni tieghu hija bazata fuq medja ta’ valuri ta’ hdax-il ezemplari. L-istess perit ikkonferma li l-art hija barra mill-iskema tal-bini u l-valutazzjoni tieghu hija dik ta’ art fl-2009. Perit arkitett iehor prodott mir-rikorrenti kkonferma illi l-art tinsab barra mill-iskema tal-bini izda kkompara l-art ma ohra f’Birkirkara klassifikata bhala Outside Development Zone li

ghaliha inghata kumpens ta’ €444 kull metru kwadru kontra ghal dik odjerna fejn kienu offerti €11.75 kull metru kwadru. Fil-fehma ta’ dan ix-xhud, tehid ta’ art fil-Gharghur ghandu jkun kompensat b’rata ghola minn dik f’Birkirkara “*ghax hija area ahjar ta’ Malta u l-propjetajiet hemmhekk igibu rata ahjar…”* Il-Bord ma jistghax jifhem din l-ahhar konkluzzjoni ta’ dan ix-xhud tenut kont li l-art mhix wahda fabrikabbli u li ghalhekk m’ghandhiex potenzjal ta’ zvilupp;

Wiehed mir-rikorrenti ko-propretarji xehed illi xtara din l-art fis-sena 1988, ilu fix-xoghol tal-proprjeta’ aktar minn hamsa u tletin sena u ma jistghax jifhem kif l-awtoritajiet offrew valur daqshekk baxx ghal dan it-tehid. L-istess xhud esebixxa estratt minn Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta’ Frar 2005 dwar espropriji f’Haz Zebbug u l-kumpens offert ghalihom. L-ewwel wahda Numru 151 hija dwar art ta’ kejl tal 415 metri kwadri bi struttura fuqha liema art kienet meqjusa fabrikabbli u li l-awtoritajiet offrew kumpens ta’ Lm67,000 ghat-tehid taghha. Tajjeb li jinghad illi dak kien esproprju ta’ art meqjusa fabrikabbli u li l-art ittiehdet ghat-twessiegh tat-triq. Art ohra, ukoll fabrikabbli, Nru 153 ukoll f’Haz Zebbug bil-kejl ta’ 237 metru kwadru kienet esproprijata b’offerta ta’ Lm36,260 skond l-istess Gazzetta tal-Gvern esebita. Anke hawn tajjeb li jkun senjalat illi f’dak l-esproprju l-art kienet wahda fabrikabbli. L-istess jinghad dwar l-art li tidher fl-avviz nurmu 155 dwar esproprju ta’ 57 metru kwadru b’offerta ta’ kumpens Lm8,730; l-avviz 157 dwar 103 metri kwadri b’kumpens ta’ Lm49,550; l-avviz 158 dwar 254 metri kwadri b’kumpens offert ta’ Lm39,000 u l-avviz 160 dwar 342 metri kwadri b’kumpens offert ta’ Lm52,330;

Illi l-periti membri tal-Bord assenjati mil-lista sabiex jirrelataw dwar il-valur gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti, waslu ghall-konkluzzjoni illi “l-art in kwistjoni tinsab ‘l barra mil-limiti tal-izvilupp skond il-Gharghur Area Policy Map GRM1 li tifforma parti mill-Pjan Lokali tac-Centru ta’ Malta ppublikat f’Awissu 2006”. L-istess periti membri, izda, rrimarkaw illi “Madanakollu l-art fil-kwistjoni tmiss mal-limiti tal-izvilupp skond l-istess Pjan Lokali fejn in-naha l-ohra tat-triq huwa moghti ghall-izvilupp residenzjali ta’ terraced housing”. L-istess periti membri huma tal-fehma, skond ir-

relazzjoni taghhom formanti parti minn din id-decizzjoni, illi l-ammont ta' kumpens ghandu jkun fis-somma ta' €136,750. Dan ifisser illi l-periti membri qed jirrakomandaw kumpens fis-somma ta' €250 kull metru kwadru. Huwa evidenti illi l-periti membri ma trattawx din l-art bhala wahda agrikola ghaliex kumpens ghal tali fil-medja ivarja bejn l-€20 u l-€35 ghal kull metru kwadru. L-art ghahekk kienet meqjusa mhux fabrikabbli izda b'kriterji li jimmeritaw kumpens ghola minn art agrikola. Dan l-aspett kien ukoll kjarifikat fir-risposti in eskussjoni tal-periti membri li wara li sarulhom domandi fuq il-konkluzzjonijiet taghhom baqghu tal-istess fehma dwar il-kumpens li ghandu jithallas;

Illi l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jakkolji l-opinjoni tal-periti membri u tajjeb li jkun senjalat li f'din ir-relazzjoni hija ben motivata u tirraprezenta distakk mill-prassi sa recenti u jawgura li r-relazzjonijiet simili ikunu in-norma f'dawn il-kawzi;

Ghalhekk il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti b'dan illi jiddikjara l-art bhala wahda fabrikabbli u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art ta' madwar 547 metru kwadru, li tmiss mill-Majjistral u mil-Lbic ma' Triq l-Indipendenza u mix-Xlokk ma' propjeta' tal-Gvern Civili jew irjieh verjuri hija mehtiega mill-Awtorita' kompetenti ghal skop pubbliku fl-ammont ta' mija sitta u tletin elf seba mija u hamsin euro (€136,750) 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---------------------------------