MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 24/2011

Joseph Spiteri ID 571242M u Joyce Spiteri ID 348841M

vs

Il-Kummisarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti gew notifikati b’att gudizzjarju datat 29 t’Awissu, 2011, kopja Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimati offrilhom is-somma ta’ hamsa u tletin elf, tliet mija erba’ u sittin Euro u hamsa u hamsin centezmu (€35,364.55) bhala kumpens ghall-akkwist tal-utile dominju temporanju ta’ bicca art f’Kalkara (indikata bi svista bhala f’Hal-Tarxien izda koretta bin-nota kopja Dok B) tal-kejl ta’ circa $85.4m^2$ u murija bhala Plot 2A5 fuq Dok KA2 tal-imsemmija ittra ufficjali, propjeta taghhom.

Illi l-esponenti m'humiex qeghdin jaccettaw dina l-offerta ta' €35,364.55 u qeghdin jitolbu minflok is-somma ta' tlieta u disghin elf, disa' mija u erbghin Euro (€93,940.00) u dana skond l-istima tal-AIC Veronica Bonavia bid-data 7 ta' Settembru, 2011 hawn annessa bhala Dok C bazata fuq rata ta' €1,100.00 ghal kull metru kwadru.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provediment kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 13 ta' Settembru, 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' hamsa u tletin elf tlett mija u erbgha u sittin Euro u hamsa u hamsin centezmu (€35,364.55) ghall-utile dominium bhala utilista ta' bicca art mmarkata Plot 2A5 fuq PD179_2000_1_B fil-limiti tal-Kalkara tal-kejl ta' madwar hamsa u tmenin punt erbgha metri kwadri (85.4mk) u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' tlieta u disghin elf disa' mija u erbghin Euro (€93,940.00).

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' hamsa u tletin elf tlett mija u erbgha u sittin Euro u hamsa u hamsin centezmu (€35,364.55) u dan skond l-istima tal-Perit Fred H. Valentino A&CE fl-Avviz Nru 187 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Lulju, 2001 u skond it-termini tal-Kap 88.

Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' hamsa u tletin elf tlett mija u erbgha u sittin Euro u hamsa u hamsin centezmu (€35,364.55) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti huma, ossia kienu, sidien ta' bicca art esproprijata mill-Awtoritajiet ghall-uzu pubbliku fis-sena 2011 ghal-liema esproprju r-rikorrenti kienu offerti s-somma ta' €35,364.55 li huma rrifjutaw ghaliex fi-fehma taghhom l-kumpens kellu jkun ta' €93,940.00. It-tehid huwa ta' utile dominju temporanju ta' bicca art li tinsab gewwa l-Kalkara u ghandha kejl ta' cirka 85.4 metru kwadru;

Ir-rikorrenti qeghdin jibbazaw r-rifjut taghhom tal-kumpens u ghalhekk ukoll il-kawza odjerna, fuq il-parir tal-perit arkitett taghhom li xehedet f'dawn il-proceduri. L-istess perit ddeponiet illi l-art tinsab gewwa l-iskema tal-bini residenzjali bi tlett sulari u paragunata ma' art f'inhawi ohra waslet ghall-konkluzzjoni li l-valur taghha huwa dak mitlub mir-rikorrenti fil-kawza odjerna;

Illi, skond il-ligi, l-Bord assenja sabiex jassistuh, tnejn mill-periti membri fil-lista ghad-disposizzjoni tieghu li wara li hadu konjizzjoni tad-dokumenti u xhieda kollha prezentaw r-rapport taghhom in iskritt li jinsab a fol 25. L-periti membri qablu li l-kumpens dovut ghandu jkun fil-valur ta' €38,700 u dan wara li hadu in konsiderazzjoni l-fatt li t-tehid huwa tal-utile dominju temporanju li jghalaq fil-15 t'Awissu 2130 kif ukoll li skond il-Grand Harbour Local Plan tal-2002 l-art tinsab gewwa zona li ghandha potenzjal ta' bini residenzjali ta' tlett sulari;

Wara li sarulhom domandi in eskussjoni, l-periti membri baqghu tal-istess fehma dwar il-valur tal-art minnhom raggunt. Issa in sostenn tad-domandi taghhom, r-rikorrenti esebew sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet B&B Property Development Limited vs Kummissarju tal-Artijiet (Rikors 33/2009) deciz fl-1 ta' Frar 2012, kopja in atti a fol 33. Ezaminata dik is-sentenza jemergi illi il-Bord kien

ikkonkluda li l-valur ta’ dik l-art kien ta’ €93,200 u dan meta l-kejl kien cirka l-istess bhall-art fil-kawza odjerna. Tajjeb li jkun nnutat izda, illi l-art fil-kawza hawn devoluta tinsab gewwa l-Kalkara u l-espropriju huwa tal-utile dominju temporanju filwaqt illi fil-kawza citata, l-art tinsab gewwa haz-Zabbar u l-esproprju huwa ta’ wahda libera u franka u hemm zewg kilometri boghod bejn art u ohra u dan skond il-pjanta esebita mill-istess rikorrenti a fol 36;

Ghalhekk il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jittempra l-valur raggunt mill-periti membri tieghu. Ghal dawn il-motivi, qieghed jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-akkwist tal-utile dominju temporanju ta’ bicca art f’Kalkara tal-kejl ta’ circa 85.4m^2 u murija bhala Plot 2A5 fl-ittra ufficjali tad-29 t’Awissu 2011 in segwitu tal-espropriju publikat fil-Gazzetta tal-Gvern Nru 564 tas-6 ta’ Lulju 2011, liema art hija fabrikabbli, fl-ammont ta’ tmienja u tletin elf u seba mitt euro (€38,700), 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---------------------------------