

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 27/2011

**Carmelo Scicluna ID 628145M, Lilian Scicluna ID
485248M, Anthony Abdilla ID 421452M u Concetta sive
Connie Abdilla ID 545749M**

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datata 5 t'Ottubru, 2011, kopja Dok A, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' tliet mija tmienja u disghin elf, sitt mija u hamsa u ghoxrin euro u seba u sittin centezmu (€398,625.67) bhala kumpens ghall-akkwist ta' porzjoni art f'Hal-Luqa kif ahjar deskritta fl-istess ittra ufficjali kopja ezebita bhala Dok A u mmarkata bhala Plot 3 fuq il-pjanta annessa mal-istess ittra ufficjali.

Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw dina l-offerta ta' €398,625.67 u qeghdin jitolbu minflok is-somma ta' miljun mija erba u tmenin elf, tmien mija u ghaxar euro (€1,184,810.00), u dana skond l-istima tal-AIC Joseph Cassar bid-data 27 ta' Ottubru, 2011 hawn annessa bhala Dok B bazata fuq rata ta' €1,100.00 ghal kull metru kwadru u fuq il-fatt illi l-art hija kollha ta' natura fabbrikabli u mhux kif allegat mill-intimat.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi:

- a. Li l-art hija kollha ta' natura fabrikabli;
- b. Il-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat it-28 t'Ottubru, 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' tliet mija tmienja u disghin elf, sitt mija u hamsa u ghoxrin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€398,625.67), ekwivalenti ghal mija u wiehed u sebghin elf, mija u tletin Lira Maltin (Lm171,130), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Hal-Luqa, li tidher immarkata bhala plot numru 3 fuq il-pjanta L.D. 107_76, li hija tal-kejl ta' madwar 1077.1 metru kwadru , msemmija fl-avviz numru 264 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Marzu, 2004

Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' miljun, mija erbgha u tmenin elf, tmien mija u ghaxra Ewro (€1,184,810.00)

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa ta' tliet mija tmienja u disghin elf, sitt mija u hamsa u ghoxrin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€398,625.67), ekwivalenti ghal mija u

Kopja Informali ta' Sentenza

wiehed u sebghin elf, mija u tletin Lira Maltija (Lm171,130), u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Godwin Drago A&CE li tinsab fl-Avviz fuq imsemmi.

Salv ecezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitlobu lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-valur gust ghall-espropriu ta' bicca li kienet tappartjeni lilhom u dan wara li rrifjutaw il-kumpens offert mill-intimat Kummissarju tal-art fuq il-premessa illi l-art ghandha valur akbar minn hekk;

Illi din l-art in kwistjoni tinsab gewwa Hal Luqa u ghandha kejl ta' 1077.1 metri kwadri li filwaqt illi r-rikorrenti iqisuha bhala kollha tajba ghal bini, l-intimat jinsisti illi 850.6 metri kwadri minnha biss hija fabrikabbli filwaqt illi r-rimarrenti 226.5 metri kwadri huma agrikola. Din l-art kienet esproprijata bis-sahha tal-Avviz Nru 264 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 a' Marzu 2004;

Ir-rikorrenti kienu gwidati mill-opinjoni tal-perit arkitett taghhom li tieghu tinsab stima bil-miktub tal-valur tal-art in mertu u r-ragunijiet ghaliex din l-art ghandha titqies bhala kollha zviluppabbli. F'din l-opinjoni hemm mehmuza diversi ritatti u pjanti. L-istess perit arkitett iddikjara illi s-sit huwa kopert bil-permess ghall-kostruzzjoni ta' *playing area* u dan il-permess igib in-numru PA 5229/98. Meta ddepona quddiem dan il-Bord, l-istess perit arkitett ddikjara illi l-area hija akkluzata fis-South Malta Development Plan u hija progettata ghal bini ta' Community and Social Facilities sa tlett sulari. Dan jakkludi bini ta' natura diversa bhal ufficini u bini simili izda jeskludi residenzi.

Illi dan il-Bord assenja tnejn mill-periti membri li jnsabu fuq il-lista tieghu sabiex jassituh. L-istess periti membri pprezentaw ir-rapport taghhom bil-miktub f'Novembu 2012. Fir-rapport taghhom, l-periti membri kkonkludew hekk:

Fid-data tal-publikazzjoni tad-Dikjarazzjoni mill-President tal-10 ta' Marzu 2004, il-potenzjal tal-art fil-kwisjoni kien regolat bil-Pjan Regolatur (Provvedimenti Temporanti) tal-1988 billi l-Pjan Lokali hareg wara, fl-2006. Dan il-Pjan Regolatur jindika l-art fil-kwistjoni bhala gewwa l-Ischeme izda bhala Green Area u ghalhekk minghajr potenzjal ta' zvilupp ghall-bini.

L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Ka 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax0xiri ta' din il-proprijeta bhala libera u franka u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' erba' mija u disghin elf Euro (490,000) tenut kont il-valur tal-proprijeta fid-data tan-notifiika tad-dikjarazzjoni mill-President tal-05 ta' Ottubru 2011.

Wara li sarulhom domandi in eskussjoni l-periti membri varjaw il-valutazzjoni taghhom bir-ragunijiet kif jisabu fis-segwenti paragrafu:

Naqblu li l-art fil-kwistjoni ghandha tigi klassifikata bhala fabrikabli a tenur tal-Artkolu 25(e) tal-Kap 88, madankollu biss ghal-parti minnha b'kejl ta' madwar 850 metri kwadri f'fond ta' 25.1 m mit-triq skond id-disposizzjoni tranzitorja u Artikolu 18A tal-istess att. Ghalhekk l-esponenti Membri Teknici regghu raw il-ligi u konsegwentement jikkonsidraw illi m'ghandhomx jimxu fuq il-Provvedimenti Temporanti tal-1988 izda a bazi tal-Ordinanza vigenti fiz-zmien tad-Dikjarazzjoni Originali skond l-istess disposizzjoni tranzitorja. Ghalhekk l-esponenti qed jirrevedu l-istima taghhom ghall-ammont ta' sitt mija u tlieta u erbghin elf, mija u tmienja u sebghin Euro (€643,178) fejn 850 metri kwadri mill-art gew ikkonsidrati bhala fabrikabli bis-€750 kull metru kwadru u

r-rimarrenti 227.1 metri kwadri bhala agrigkola bil-€25 kull metru kwadru tenut kont il-valur tal-proprjeta fl-01 ta' Jannar 2005.

Illi kull parti kellha kritika negattiva ghall-konkluzzjonijiet tal-periti membri. Filwaqt illi r-rikorrenti baqghu jinsistu ghall-kumpens kif minnhom originarjament pretiz, l-intimat ghamel sottomissjsjonijiet fuq il-valur suggerit mill-perit membri qabel l-aggustament taghom. Ghalhekk *mundo magis* il-hsieb tal-intimat ghall-kumpens kif aggestat mill-periti membri. Dan huwa wiehed minn dawk il-kazijiet fejn l-konkluzzjoni tal-periti membri tatratta kritika miz-zewg partijiet. Dan mhux inaspettat la darba l-esproprijat ra l-proprjeta' tieghu zviluppa fi *playing area* bhala parti minn skola u fejn l-intimat huwa rinfaccjat b'konkluzzjoni li fuq is-sit ma jista' jsir ebda zvilupp u ciononostante jkun suggerit l-kumpens appena citat. Minkejja dan, ma hemm xejn straordinarju li area tkun fabrikabbli izda b'limitazzjonijiet fl-izilupp li jista' jsir fuqha. Dan narawh f'diversi kawzi ta' kumpens u mhux xi skoperta gdida. Pjuttost inkwetanti huma l-hsibijiet tal-intimat li donnu mhux qed jaqbel mal-klassifika tal-perit arkitett tieghu stess li ddikjara l-art fabrikabbli kwantu ghal-850.6 metri kwadri u bhala agrigkola kwantu 226.5 metri kwadri. Din l-art hija fil-maggor parti taghha fabrikabbli b'limitazzjoni u ghalhekk ma tistghax titqies bhal art li fuqha jista' jsir zvilupp konsistenti f'bini residenzjali, hwienet u binjiet simili;

Il-Bord ghalhekk qieghed jadotta l-konkluzzjonijiet kif riveduti tal-periti membri tieghu;

Ghalhekk qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art f'Hal Luqa tal-kejl ta' kadwar 1077.1 metri kwadri li tidher mmarkata bhala Plot nur 3 bil-kulur blu fuq il-pjanta L.D. 107_76 tmiss mit-Tramuntana ma' art pubblika, min Nofsinhar ma' Triq Sir Ugo Mifsud u mil-Lvant ma' l-iskola primarja ta' Hal Luqa fl-ammont ta' sitt mija u tlieta u erbghin elf, mija u tmienja u sebghin Euro (€643,178). oltre l-imghax legali skond il-ligi.

Kopja Informali ta' Sentenza

L-art in kwistjoni qed tkun dikjarata fabrikabbli kwantu l-kejl ta' 850 metri kwadri u agrikola kwantu l-kejl ta' 227.1 metri kwadri;

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-----