



BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 20/2011

Paul Magri (272547M)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi nhar it-tnejn u ghoxrin t'Awwissu 2011, l-esponent gie nnotifikat b'ittra ufficjali mill-Kummissarju tal-Artijiet datata 11 t'Awwissu, 2011 (li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok A) fejn l-esponent gie mgharraf illi huwa kien ser jinghata kumpens ta' tmien mija u tmintax-il Euro u sittin centezmu (€818.60) ghall-art indikata fl-istess ittra li ser tigi akkwistata ghall-skopijiet pubblici.

Illi r-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, qieghed jikkontesta l-ammont offrut bhala

kumpens mill-Kummissarju tal-Artijiet hekk kif indikat fl-Itra Ufficjali fuq imsemmija, u dan ghalix ihoss illi l-ammont suindikat mhux adegwat.

Illi r-rikorrent, skond valutazzjoni maghmula mill-AIC Mario Cassar fuq struzzjonijiet tieghu stess, ihoss illi kumpens xieraq ghall-imsemmija art ghandu jkun ta' elfejn erba mija u disgha u erbghin Euro (€2,449);

Illi l-valutazzjoni tal-AIC Mario Cassar (li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok B) saret fuq zewg porzjonijiet ta' art (dik mertu ta' dan ir-rikors u ohra, it-tnejn appartenenti lir-rikorrenti) li t-tnejn gew esproprijati u fil-fatt imissu ma' xulxin, u liema stima inghatat mill-AIC Mario Cassar fuq bazi ta' wiehed u tletin Euro (€31.00) ghall-kull metru kwadru.

Ghaldaqstant, ir-rikorrent umilment jitlob lil dan il-Bord sabiex jerga jistabilixxi l-kumpens dovut lir-rikorrent ghall-art imsemmija u dana tenendo kont tal-fatt illi l-istess bicca art giet ivvalutata ghall-prezz ta' elfejn erba mija u disgha u erbghin Euro (€2,449) mill-AIC Mario Cassar, liema ammont huwa dak mitlub mir-rikorrent ghall-art mertu ta' dan ir-rikors li giet immarkata bhala Plot 4D fuq il-pjanta L.D. Nru. 193B/90/1

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 22 ta' Awwissu 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjona ghall-kumpens lilu offrut mill-awtorita' kompetenti ta' tmien mija u tmintax-il Euro u sittin centezmu (€818.60) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Birkirkara tal-kejl ta' madwar 79 metru kwadru.

2. Illi r-rikorrent qieghed jippretendi li l-kumpens ghandu jkun ta' elfejn erba' mija u disgha u erbghin Euro (€2,449)

3. Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-

Kopja Informali ta' Sentenza

ammont ta' tmien mija u tmintax-il Ewro u sittin centezmu (€818.60) u dan skond l-ittra ufficjali tal-11 ta' Awwissu 2011 u l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE, fl-Avviz Numru 786 tal-Gazzetta tal-Gvern datata 2 ta' Awwissu 2011.

4. Ghaldaqstant, l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tmien mija u tmintax-il Ewro u sittin centezmu (€818.60) bhala l-kumpens gust għall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti, bhala persuna li minghandha kienet esproprijata l-art in mertu, wara li rrifjutat il-kumpens offert mill-intimat Kummissarju tal-art, talbet lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-valur gust;

Illi huwa terren komuni bejn il-partijiet illi l-art in kwistjoni tinsab f'Birkirkara senjatament tagħmel parti mill-bypass; għandha kejl ta' cirka 79 metru kwadru u hija klassifikata bhala art agrikola stante li tinsab barra mill-iskema tal-bini. Dak li fuqu mhux qed jaqblu l-partijiet huwa l-valur tagħha għaliex filwaqt illi l-Kummissarju tal-Art qiegħed jistma l-art fil-valur ta' €818.60, r-rikorrenti ingħata l-parir li l-art għandha valur ta' €2,449.00;

Illi in sostenn tat-talba tieghu r-rikorrenti prezenta parir tal-perit arkitett tieghu li jiddemostra l-valur tal-art kif minnu pretiz. Dan il-parir ma jagħti l-ebda indikazzjoni ta' kif il-perit firmanti wasal għal dik il-konkluzzjoni. Meta xehed quddiem dan il-Bord, l-istess perit kkonferma illi l-valutazzjoni tieghu kienet magħmula skond il-prezzijiet tal-art fis-sena 2011 u mhux skond id-data tal-espropriju, jigifieri 2005. L-intimat ma ressaq l-ebda prova dwar l-

Kopja Informali ta' Sentenza

insistenza tieghu li l-art ghandha l-valur kif offert lir-rikorrenti;

Illi jidher li d-data tal-espropriu kienet il-punt decissiv fir-relazzjoni tal-periti membri tal-Bord minnu assenjati sabiex jassistuh f'din il-materja. Fl-istess relazzjoni motivata tal-periti membri, hemm referenza ghal sentenza recenti ta' dan il-Bord rigwardanti art ta' natura agrikola mehuda ghat-twessieh ta' Triq il-Kunsill tal-Ewropa. F'dik id-decizjoni, l-Bord kien iffissa l-valur tal-art bhala €25 kull metru kwadru, izda dak kien kumpens bazat fuq l-valuri fis-sena 2008. Fil-parti konklussiva tar-relazzjoni taghom, l-periti membri ssugerew li l-kumpens odjern ghandu jirrifletti valur ta' €20 kull metru kwadru u ghalhekk total ta' €1,580;

Illi l-Bord ma nghata ebda raguni ghaliex m'ghandux jaddotta l-konkluzzjoni raggunta mill-periti membri tieghu liema konkluzzjoni tidher wahda gusta. Ghalhekk qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilu ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art f'Birkirkara mmarkata bil-kulur ikhal fuq il-pjanta LD Nru 193/90/1 tal-kejl ta' 79 metru kwadru tmiss mit-Tramuntana u mix-Xlokk ma' Birkirkara Bypass u mill-Lbic ma' beni ta' Mario Xuereb jew irjeh verjuri, liema art qed tkun dikjarata agrikola u dan bil-valur ta' elf, hames mija u tmenin euro (€1,580.00) oltre l-imghax legali skond il-ligi.

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-----